

Wohnraumförderungsgesetz WFG

Merkblatt 2: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen

Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) ist seit dem 1. Oktober 2003 in Kraft. Es ersetzt das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vom 4. Oktober 1974.

Im Rahmen des «Entlastungsprogramms 2003 für den Bundeshaushalt» sind die im Gesetz vorgesehenen und vom Bund direkt gewährten Darlehen sistiert worden. Davon nicht betroffen sind die Förderungsmassnahmen zugunsten der gemeinnützigen Wohnbauträger und der von diesen getragenen Einrichtungen. Sie sind Gegenstand dieses Merkblattes.



Gemeinnützige Bauträger

Als gemeinnützige Bauträger gelten Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten. Ferner müssen die Statuten vorsehen, dass bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt wird. Überdies müssen die Bauträger Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungslegung und Revision erfüllen und sich mit der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger einverstanden erklären.

Dachorganisationen

Die nachfolgend erläuterten Hilfen des Bundes können von gemeinnützigen Bauträgern nur dann beansprucht werden, wenn sie einer Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus angehören. Vom Bund anerkannte Dachorganisationen sind Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften (Adressen auf Seite 5). Diese erbringen neben eigenen Leistungen auch solche im Rahmen gemeinsamer Einrichtungen und auf Grund von Leistungsaufträgen des Bundes.

1. Finanzierungshilfen

Mit Unterstützung des Bundes betreiben die beiden Dachorganisationen für ihre Mitglieder gemeinsam die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg und die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Ferner verwalten die Dachorganisationen einen Fonds de roulement.

1.1 Fonds de roulement

Der Fonds de roulement ist mit Krediten des Bundes dotiert und wird von den Dachorganisationen treuhänderisch verwaltet. Aus dem Fonds werden den gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt. Diese dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung beim Erwerb von Baugrundstücken, bei Erstellung und Erneuerung oder auch Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften. Für die Prüfung und Bewilligung der Gesuche sind die Fondskommissionen der Dachorganisationen zuständig, in denen auch das BWO vertreten ist.

Bedingungen:

- Fonds de roulement-Darlehen können nur für Wohnbauprojekte beansprucht werden, welche den Förderungsgrundsätzen des WFG entsprechen und ohne ein solches Darlehen nicht realisiert werden könnten. Insbesondere sollen sie hohe Ansprüche an das ökologische und energieeffiziente sowie das hindernisfreie Bauen erfüllen.
 - Der maximale Darlehensbetrag je Gesuch beträgt Fr. 3'000'000.-. Ein Bauträger darf sich in der Regel mit höchstens Fr. 10'000'000.- am Fonds beteiligen.
 - Die Darlehenshöhe beträgt pro Wohnung mindestens Fr. 10'000.- und maximal Fr. 30'000.- beim Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften, mindestens Fr. 15'000.- und maximal Fr. 40'000.- bei Erneuerungsvorhaben beziehungsweise mindestens Fr. 15'000.- und maximal Fr. 50'000.- bei neu erstellten Objekten oder beim Land-erwerb.
 - Der Erwerb von Bauland kann gefördert werden, wenn darauf preisgünstige Wohnungen realisiert werden. Das Grundstück muss eingezont und eine Basiserschliessung vorhanden sein. Das Bauprojekt soll in der Regel im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens (Architekturwettbewerb, Studienauftrag) entwickelt werden. Der Baubeginn soll rasch (innert drei Jahren) erfolgen. Darlehen können bis maximal zur Hälfte des Landpreises oder bis Fr. 50'000.- pro möglicher Wohnung gewährt werden. Für die Darlehen müssen während der ersten drei Jahre kein Zins entrichtet und auch keine Amortisation geleistet werden. Danach gilt der zu diesem Zeitpunkt gültige reguläre Darlehenszins, und die Rückzahlung beginnt nach weiteren drei Jahren. Die Laufzeit beträgt insgesamt 25 Jahre.
 - Bei neu zu erstellenden Objekten richten sich die Darlehensbeträge pro Wohnung nach dem geplanten Energiestandard bzw. nach dem LEA-Baustandard für hindernisfreie Wohnungen:
 - ohne zertifizierten Standard Fr. 15'000.-
 - Minergie-Standard Fr. 30'000.-
 - höhere energetische Standards wie Minergie-P, -A oder -eco, nach SNBS zertifizierte sowie 2000-Watt-kompatible Objekte Fr. 40'000.-
 - mit LEA-Label zertifizierte Projekte Fr. 40'000.-
 Die Erfüllung der Standards muss mit Zertifikat bzw. mit Nachweis belegt werden.
- Für Objekte, bei denen der Bauträger belegen kann, dass bei der Erstvermietung Belegungsvorschriften oder ähnliche Vermietungsaufgaben angewendet werden, wird pro Wohnung ein Zuschlag von Fr. 10'000.- gewährt. Dabei sind unter anderem Angaben zur minimalen Belegung der Wohnungen und zum Vorgehen bei Nichteinhaltung der

Auflagen zu machen.

- Bei Erneuerungsvorhaben werden Darlehen nur gewährt, wenn die Liegenschaft energetisch umfassend saniert wird, die Investitionskosten pro Wohnung mindestens Fr. 60'000.- und die Wertvermehrung mindestens 50 % betragen. Umfassend bedeutet, dass die ganze Gebäudehülle gemäss den Anforderungen des Gebäudeprogramms saniert wird und allenfalls bereits sanierte Einzelteile nicht älter als fünf Jahre sind. Der Darlehensbetrag entspricht höchstens der Hälfte des Anteils der wertvermehrenden Investitionen und maximal Fr. 30'000.- pro Wohnung.

Wird eine Liegenschaft nach der Minergie-Systemerneuerung saniert, kann ein Zuschlag von Fr. 10'000.- pro Wohnung gewährt werden.

Reine Sanierungen des Gebäudeinnern werden nicht unterstützt. Innensanierungen in Kombination mit umfassenden Sanierungen der Gebäudehülle können akzeptiert werden. Dabei sollen neue Haushaltgeräte mit Energieetiketten der Klasse A oder besser bewertet sein.

- Der Erwerb einer älteren Liegenschaft kann nur gefördert werden, wenn mit dem Gesuch ein GEAK® Plus-Bericht (oder eine gleichwertige Zustandsanalyse) eingereicht wird, aus dem ein Sanierungskonzept hervorgeht. Die Sanierungsarbeiten sind in der Regel innert fünf Jahren nach dem Erwerb der Liegenschaft durchzuführen.
- Es müssen in der Regel mindestens 10 % Eigenmittel vorliegen. Davon kann jedoch höchstens die Hälfte mit Fonds de roulement-Darlehen abgedeckt werden. Mindestens 5 % der Anlagekosten müssen in Form von Anteil-, Aktien- oder Stiftungskapital beigebracht werden. Über diesen 5 % werden offene Reserven und Gewinnvorträge sowie stille Reserven als weiteres Eigenkapital anerkannt. Nicht akzeptiert werden Stehbeträge und Handwerkerdarlehen.
- Die Anlagekosten dürfen in der Regel die standortabhängigen Limiten nicht überschreiten (siehe Website des BWO). Ausnahmen können gewährt werden, sofern das Bauland preisgünstig ist, genügend Eigenkapital vorhanden ist oder eine substantielle Beteiligung der öffentlichen Hand vorliegt, der Bedarf nachgewiesen ist und die Mietzinse preisgünstig sind.
- Neubauten und umfassende Erneuerungen mit Grundrissveränderungen sollen einen hohen Gebrauchswert gemäss Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015, aufweisen. Bei Erneuerungsprojekten mit umfangreichen Grundrissveränderungen kann von einzelnen Rahmenbedingungen und Grundausstattungen abgewichen werden.
- Neubauprojekte, die mehrheitlich Wohnungen für betag-

te oder behinderte Menschen vorsehen, müssen erhöhte Anforderungen an das hindernisfreie Bauen erfüllen. Siehe Merkblatt für die Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten.

- Eine Förderung mit Fonds de roulement-Darlehen ist in der Regel nur möglich, wenn bei Neubau- und Erneuerungsprojekten mit den Arbeiten noch nicht begonnen bzw. der Erwerb von Bauland oder einer Liegenschaft noch nicht im Grundbuch eingetragen wurde oder eine schriftliche Bewilligung der zuständigen Stelle vorliegt (Art. 50 WFV).
- Der Zinssatz liegt 2,0 Prozentpunkte unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF publizierten Referenzzinssatz für das Mietrecht, mindestens jedoch bei 1,0%. Er gilt für das ganze Folgejahr.
- Die Laufzeit beträgt für Darlehensbeträge bis Fr. 30'000.- pro Wohnung 20 Jahre und für höhere Beträge 25 Jahre; die Amortisation beginnt für Landerwerbe mit anschliessendem Neubau nach sechs, für Neubauten spätestens nach drei Jahren, bei Erneuerungen und Erwerben in der Regel bereits nach einem Jahr.
- Es wird empfohlen, die Ausschreibung der Arbeiten mit Hilfe von Instrumenten für ökologisches Bauen zu erstellen und Baustoffe mit Label zu verwenden. Siehe auch: eco-devis, BKP-Merkblätter für ökologisches Bauen, Minergie-eco.

Verfahren:

- Das Gesuch wird bei der Dachorganisation eingereicht, bei welcher der gemeinnützige Wohnbauträger Mitglied ist. Wenn gleichzeitig um eine Bürgschaft der hbg nachgesucht wird, kann dies mit demselben Gesuchsformular erfolgen. Der Zugang zu den Formularen erfolgt über die Website des BWO.
- Die Fondskommissionen entscheiden periodisch, je nach Gesuchseingang an drei bis vier Sitzungen pro Jahr.
- Die Auszahlung der Darlehen erfolgt frühestens auf den Käufertermin beziehungsweise Baubeginn hin, nachdem diese grundpfändlich sichergestellt und allenfalls weitere Auflagen der Bewilligungsinstanz erfüllt sind.
- Je nach Umfang des Bauvorhabens ist der Abschluss des Projekts mit unterschiedlichen Informationen an die Dachorganisationen zu dokumentieren (statistische Angaben, Bauabnahme, Bauabrechnung etc.). In jedem Fall ist der Abschluss der Bauarbeiten oder des Erwerbs mit einem von der Dachorganisation zugestellten und vom Bauträger vervollständigten Kontrollblatt zu bestätigen.
- Die Bewirtschaftung der Darlehen und die Kontrolle der Zweckerhaltung erfolgt durch die Dachorganisationen.

- Weitere Informationen sind bei den beiden Dachorganisationen erhältlich (Adressen auf Seite 5)
- Wohnungs-Bewertungs-System
siehe www.wbs.admin.ch
- Merkblatt für die Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten siehe www.bwo.admin.ch
- «Wohnungsbau hindernisfrei - anpassbar» Planungsrichtlinie der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen siehe www.hindernisfrei-bauen.ch
- «Altersgerechte Wohnbauten» Planungsrichtlinie der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen siehe www.hindernisfrei-bauen.ch
- LEA-Label siehe www.lea-label.ch
- 2000 Watt kompatible Gebäude
siehe www.2000watt.ch
- Nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS zertifizierte Liegenschaften siehe www.snbs-cert.ch
- Das Gebäudeprogramm
siehe www.dasgebaeudeprogramm.ch
- Der Gebäudeausweis der Kantone GEAK
siehe www.geak.ch
- KBOB Empfehlung 2008/1 «Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen» siehe www.kbob.ch
- eco-devis siehe www.eco-bau.ch

1.2 Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg

Die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften hbg verbürgt grundpfandgesicherte, nachrangige Darlehen bis maximal 90% des Schätzwertes bzw. der überprüften Anlagekosten. Dabei kommt für das gesamte Kapital der Zinssatz für 1. Hypotheken zur Anwendung. Die Bürgschaft erleichtert somit nicht nur die Finanzierung von Erstellung, Erneuerung oder Erwerb von Liegenschaften; sie führt auch zu einer geringeren Zinsbelastung. Der Bund übernimmt einen Teil der Risiken, indem er Rückbürgschaften gewährt. Es gelten die gleichen Bedingungen wie für Fonds de roulement-Darlehen. Eine Förderung mit Bürgschaft ist nur möglich, wenn bei Neubau- und Erneuerungsprojekten mit den Arbeiten noch nicht begonnen bzw. der Kauf einer Liegenschaft noch nicht im Grundbuch eingetragen wurde oder eine schriftliche Bewilligung der zuständigen Stelle vorliegt (Art. 50 WFV). Bürgschaften der hbg können mit Darlehen aus dem Fonds de roulement kombiniert werden.

Die Verbürgung eines Baulanderwerbs ist ausgeschlossen.

- Für weitere Informationen:
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg
c/o Zürcher Kantonalbank
Postfach, 8010 Zürich
Tel.: +41 44 292 27 69
Fax: +41 44 292 39 17
e-Mail: patrick.buehlmann@zkb.ch
Internet: www.hbg-cch.ch

1.3 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Der Bund verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Bundesbürgschaft führt zu günstigen Zinskonditionen für eine feste, meist langjährige Dauer.

EGW-Quoten können von gemeinnützigen Bauträgern für die Konsolidierung von Baukrediten oder für die Ablösung bestehender Hypotheken bis maximal 80% des Belehnungswertes eingesetzt werden. Werden neu erstellte oder umfassend erneuerte Wohnbauten mit Anleihequoten der EGW finanziert, so gelten die gleichen Bedingungen an das ökologische und energieeffiziente sowie das hindernisfreie Bauen wie für Fonds de roulement-Darlehen. Die kombinierte Finanzierung eines Objekts mit EGW-Quoten und einem Fonds de roulement-Darlehen ist möglich.

- Auskünfte und Unterlagen:
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW
Leberngasse 9, Postfach, 4601 Olten
Tel.: +41 62 206 06 16
e-Mail: kontakt@egw-ccl.ch
Internet: www.egw-ccl.ch

2. Beratung, Weiterbildung und Information

Mit Leistungsaufträgen hat der Bund die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Vollzug des WFG eingebunden. Ferner sind die Dachorganisationen auf diesem Weg beauftragt, für ihre Mitglieder Leistungen zu erbringen, die von allgemeinem wohnungspolitischen Interesse sind. Im Vordergrund stehen dabei Beratungen und Weiterbildungen im Zusammenhang mit Neugründungen oder Neuausrichtungen von Bauträgern, konkreten Bauvorhaben oder allgemeiner Geschäftsführung. Für weitere Informationen wird auf die Beratungsreglemente der Dachorganisationen verwiesen.

Adressen der Dachorganisationen

Wohnbaugenossenschaften Schweiz -
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Buecheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich
Tel.: +41 44 360 28 40
e-Mail: info@wbg-schweiz.ch
Internet: www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ -
Verband der Baugenossenschaften,
Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern,
Tel.: +41 41 310 00 50
Fax: +41 41 310 00 88
e-Mail: info@wohnen-schweiz.ch
Internet: www.wohnen-schweiz.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch