

Was Sie im Zusammenhang mit WEG-Geschäften wissen müssen

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Darlehensgeber/in kommen Sie bei WEG-Geschäften in verschiedenen Phasen zum Zug:

- Zusicherungsphase: Beim Gesuch um Bundeshilfe ist von Ihnen ein vorläufiger Finanzierungsausweis mit einem allfälligen Bürgschaftsantrag auszufüllen.
- In der Abrechnungsphase müssen Sie den definitiven Finanzierungsausweis ausfüllen.
- Anschliessend wird während der Dauer der Bundeshilfe, bei Mietobjekten mindestens 25 Jahre, die Bundeshilfe über ein speziell einzurichtendes Mietzinskonto abgewickelt.

Die wichtigsten Erläuterungen und Bedingungen stehen in den Gesuchsformularen und der Verfügung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Nachstehend sind sie stichwortartig zusammengefasst und ergänzt. Besonders wird auf die zum Teil unterschiedlichen Bedingungen bei Eigentums- und Mietobjekten hingewiesen.

Für weitere Informationen stehen das BWO oder die kantonalen Amtsstellen zur Verfügung.



Dr. Peter Gurtner
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen



Die WEG-Formulare

Einreichung des Gesuches (Zusicherungsphase): Das Formular WEG 3 ist für Neubauten, Erneuerungen und den Erwerb von Wohneigentum sowie den Neubau und die Erneuerung von Mietobjekten auszufüllen. Das Formular WEG GEM K-1 ist auszufüllen, wenn gemeinnützige Wohnbauträger für den Erwerb von Mietobjekten nur die Bundesbürgschaft beantragen.

Definitive Festsetzung der Bundeshilfe (Abrechnungsphase): Das Formular WEG 8.3 ist für die definitive Finanzierung auszufüllen.

Bei mehreren Darlehensgebern sind die Formulare durch die oder den federführende(n) Darlehensgeber/in, welche(r) die Bundesbürgschaft beanprucht, auszufüllen.

Sorgfaltspflicht des Darlehensgebers

Mit der Finanzierung und durch die Beanspruchung der Bürgschaft übernehmen Sie gegenüber dem Bund eine besondere Sorgfaltspflicht. Wichtig ist, dass Sie die Bonität der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers sorgfältig abklären, die Einhaltung der finanziellen Verpflichtungen kontrollieren und bei sich abzeichnenden Problemen rasch die erforderlichen Massnahmen einleiten (siehe auch unter "Bundesbürgschaft"). Eine frühzeitige Orientierung des BWO hilft, für schwierige Situationen tragfähige Lösungen zu finden.

Finanzierung / Zinssätze

Mietobjekte:

Das gesamte Fremd- und Eigenkapital wird höchstens zum Zinssatz der I. Hypothek verzinst. Die Verzinsung der II. Hypothek erfolgt wegen der Bundesbürgschaft ebenfalls zum Zinssatz für die I. Hypothek.

Eigentumsobjekte:

Das Fremdkapital und das Eigenkapital werden höchstens zum Zinssatz der I. Hypothek verzinst, bei den Eigenmitteln ist ein pauschaler Zinssatz von 5 % einzusetzen. Wird die Zusatzverbilligung ohne Bürgschaft und ohne Grundverbilligung ausgerichtet, kann der Zinssatz für die II. Hypothek um 1 % von dem für die I. Hypothek abweichen.

Spezielle Finanzierungsbedingungen

Bei Festhypotheken, Baurechten, usw. sind die speziellen Bedingungen ausdrücklich in den Finanzierungsausweisen zu vermerken.

Der Zinssatz von Festhypotheken darf höchstens 1 % über demjenigen für variable Hypotheken liegen.

Liegt der Zinssatz für Festhypotheken über 5 %, so dürfen pro Geschäft höchstens 30 % der Anlagekosten entsprechend finanziert werden.

Änderungen der Hypothekar- und Baurechtszinsen

Zinssatzänderungen werden durch das BWO auf Grund der wechselnden Zinskonditionen der kreditgebenden Bank automatisch berücksichtigt. Im Falle von Spezialzinsen sowie bei Baurechten hat die Eigentümerschaft die Zinssatzänderungen dem BWO ausdrücklich mitzuteilen.

Eigenmittel

Mietobjekte:

Mindestens 10 % der Anlagekosten müssen mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern werden auch Mieterdarlehen als Eigenkapital anerkannt. Fonds de roulement-Darlehen können als Eigenkapital angerechnet werden, sofern es die betreffenden Reglemente erlauben.

Eigentumsobjekte:

Die Eigentümerschaft hat mindestens 10 % an Eigenmitteln aufzubringen. Bei der Einreichung des Gesuches werden Eigenarbeiten der Bauherrschaft bis höchstens Fr. 12'000.-- als Eigenkapital anerkannt. In der Abrechnungsphase werden sämtliche erbrachten und belegten Leistungen anerkannt.

Baurecht

Bei Objekten im Baurecht sind bei der Finanzierung die Anlagekosten ohne die Grundstückskosten aufzuführen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist es jedoch sinnvoll, die kapitalisierten Baurechtszinsen in der Rubrik "Bemerkun-

gen" des Finanzierungsausweises aufzuführen.

Das Baurecht darf höchstens zum Zinssatz der I. Hypothek verzinst werden. Grundlage für die Berechnung des Zinses ist der volle Verkehrswert des Bodens, sofern auf eine Landwertanpassung verzichtet wird oder diese frühestens nach 25 Jahren erfolgt. Andernfalls dürfen höchstens 70 bis 80 % des Verkehrswertes als Grundlage für die Berechnung des Baurechtszinses dienen.

Wird der Baurechtszins der Teuerung angepasst, dürfen höchstens 50 % der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise berücksichtigt werden. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn der zu Grunde gelegte Landwert erheblich unter dem Marktwert liegt. Die Erhöhung wird über die Zinssätze in den Mietzinsplänen integriert. Der Zuschlag darf jedoch frühestens 6 Jahre ab Beginn der Bundeshilfe bei der Mieterschaft erhoben werden. Die Landwertanpassung darf frühestens 12 Jahre nach Beginn der Bundeshilfe erfolgen. Diese Erhöhung wird als Mietzinszuschlag in den Mietzinsplänen integriert.

Eine Sicherstellung der Baurechtszinsen (gemäss Art. 779 i ZGB höchstens 3 Jahreszinse) erfolgt vor der vom Bund verbürgten Nachgangshypothek.

Bundesbürgschaft

Die Bundesbürgschaft wird - unter der Voraussetzung der grundpfändlichen Sicherstellung - als einfache Bürgschaft nach Art. 495 OR gewährt. In der Zusagephase ist der Haftungsbetrag provisorisch. Gedeckt sind nur ausgeführte Leistungen. Nach Vorliegen der Bauabrechnung und der definitiven

Finanzierung wird die Bürgschaft mit dem definitiven Haftungsbetrag errichtet.

Der Bund verbürgt in der Regel die Nachgangshypothek nach einem Vorgang von 65 %, im Verwertungsfall inklusive maximal 20 % für aufgelaufene Zinsen. Zum Vorgang kommen in diesem Fall höchstens 20 % des Betrages hinzu.

Die Bundesbürgschaft mit dem definitiven Haftungsbetrag hat in der Regel eine Laufzeit von 25 Jahren und verringert sich jährlich um die im Lastenplan festgesetzte Amortisationsrate. Bei der indirekten Amortisation mit Versicherungs- und Vorsorgepolicen verringert sich die Bürgschaftssumme um den vertraglich vorgesehenen Ansparprozess.

Die Einlösung der Bundesbürgschaft setzt voraus, dass die Gläubigerschaft für das verbürgte Hypothekendarlehen dem BWO alle Zahlungsrückstände (Amortisationen und Zinsen) des Schuldners sowie ihm bekanntgewordene Verletzungen der Bedingungen für die Bundeshilfe innert 60 Tagen gemeldet hat. Im weiteren muss bei anhaltenden Rückständen spätestens 9 Monate seit der ersten Mahnung die Betreuung auf Pfandverwertung erfolgt sein, ausser in den Fällen, in denen das BWO vorgängig einem Sanierungsabkommen zugestimmt hat.

Anlageteile ohne Bundeshilfe

Die Anlageteile ohne Bundeshilfe (u.a. Gewerbe, Dienstleistungen) gemäss Formular WEG 1 sind auszuscheiden. Sie werden vom Bund nicht verbürgt. Die Finanzierungsstruktur wird mit dem BWO besprochen.

Beginn der Bundeshilfe und erste Zahlung

Die Bundeshilfe (Vorschüsse und Zusatzverbilligungen) werden in der Regel erstmals innert 2 Monaten nach grundpfändlicher Sicherstellung der Grundverbilligungsvorschüsse ausbezahlt. Die späteren Zahlungen erfolgen halbjährlich und rückwirkend per Ende Monat des Zinstermins.

Mietzinskonto

Das BWO informiert die Bezüger der Bundeshilfe über die notwendigen Schritte. Sie müssen ein Mietzinskonto bei einer Bank mit einer Clearing-Nummer eröffnen. Das Konto muss auf die Eigentümerschaft des mit Bundeshilfe unterstützten Objektes lauten. Die Mietzinse sind auf das Mietzinskonto zu überweisen.

Da zwischen Konsolidierung und erstmaliger Überweisung der Bundeshilfe einige Zeit verstreichen kann, ist es möglich, dass die Darlehensnehmer nicht in der Lage sind, den finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Ausstände vor Beginn der Bundeshilfe und der ersten Zahlung im Rahmen der Grundverbilligung und der Zusatzverbilligungen sollten daher von den Darlehensgebern akzeptiert werden.

Zahlungsverkehr

Sämtliche Finanztransaktionen im Zusammenhang mit der Bundeshilfe (Eingang der GV-Vorschüsse, Einzahlung der Zusatzverbilligungen und Mietzinse/Eigentümerlasten, Zahlung der Zinsen und Amortisationen, Rückzahlung der GV-Vorschüsse) werden über das Mietzinskonto abgewickelt.

Die Auszahlung der Grundverbilligungsvorschüsse erfolgt ausschliesslich über die Zahlerbank, die Appenzeller Kantonalbank.

Die Grundverbilligungsvorschüsse werden gemäss Vereinbarung mit den Banken zum Satz für I. Hypotheken verzinst.

Lastschriftverfahren (LSV) für die Rückzahlung der Vorschüsse der Grundverbilligung

Die Rückzahlung der Vorschüsse für die Grundverbilligung erfolgt im Lastschriftverfahren (LSV). Dazu muss von den Darlehensnehmern die vom BWO verschickte Belastungsermächtigung unterschrieben werden. Diese bleibt solange gültig, bis die Vorschüsse einschliesslich Zinsen zurückbezahlt sind. Die Darlehensnehmer müssen dafür sorgen, dass die erforderlichen Beträge rechtzeitig auf dem Konto verfügbar sind. Mit dem BWO ist bei allfälligen Problemen sofort Kontakt aufzunehmen.

Amortisation

Die verbürgte Nachgangshypothek - in der Regel 25% der Anlagekosten, - ist innerhalb von 25 Jahren gemäss Lastenplan des BWO zu amortisieren. Bei indirekten Amortisationen beträgt die Dauer maximal 30 Jahre. Nach der ersten Zahlung der Bundeshilfe muss die Amortisation ab Beginn der Bundeshilfe gemäss Lastenplan nachgeholt werden. Ausserordentliche Amortisationen sind möglich.

Das BWO ist bereit, Gesuche um Wiederaufstockung von zusätzlich getätigten Amortisationen im Rahmen des

Lastenplanes für objektbezogene Investitionen zu prüfen. Sollten Sie darüber hinaus weitere Mittel für zusätzliche Investitionen benötigen, müssen Sie mit dem BWO Kontakt aufnehmen.

Sicherstellung der Vorschüsse für die Grundverbilligung

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft ist verpflichtet, die Vorschüsse für die Grundverbilligung grundpfändlich sicherzustellen. Der Betrag, der sicherzustellen ist, entspricht 35 % der Anlagekosten. Der Vorgang darf 90 % der Anlagekosten nicht überschreiten. Falls die Liegenschaft Anteile ohne Bundeshilfe enthält, wird die Finanzierungsstruktur mit dem BWO besprochen.

Kaufs- und Vorkaufsrecht des Bundes

Der Bund hat ein gesetzliches Kaufs- und Vorkaufsrecht an der Liegenschaft. Dieses ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerket. Mit dem Kaufs- und Vorkaufsrecht soll eine zweckfremde Nutzung der Liegenschaft verhindert werden. Der Bund kann das Kaufs- und Vorkaufsrecht an gemeinnützige Wohnbauträger abtreten.

Vorzeitige Rückzahlung der Vorschüsse / Verkauf

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vorschüsse ist jederzeit möglich.

Mietobjekte:

Die Liegenschaft bleibt auch nach der Rückzahlung der Vorschüsse, einem Verkauf oder einer Zwangsverwertung weiterhin dem WEG unterstellt (Mietzinsplan, Eigentumsbeschränkungen).

Eigentumsobjekte:

Sämtliche Eigentumsbeschränkungen im Zusammenhang mit der Bundeshilfe werden gelöscht, sofern auf die Bürgschaft verzichtet und die Grundverbilligung zurückbezahlt wird. Bei einem Verkauf mit Gewinn müssen die bezogenen Zusatzverbilligungen zurückerstattet werden.

Bankenwechsel

Ein Bankenwechsel ist möglich. Dabei dürfen weder die Restverschuldung heraufgesetzt, noch die gemäss Lastenplan vorgeschriebenen und geleisteten Amortisationen wieder bezogen werden. Das BWO ist unter Angabe der neuen Kontonummer sofort zu informieren, wenn die Bank gewechselt wird.

Adresse

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen
Tel: 032 / 654 91 11
Fax:032 / 654 91 10