



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Verfügung

vom 9. Juni 2022

über die Zusicherung eines Darlehens aus dem Fonds de Roulement (ordentliches Darlehen: CHF 40'000.00 pro Wohnung für Standard GEAK C/B)

Die vorliegende Verfügung erfolgt gestützt auf Artikel 37 und 47 des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) vom 21. März 2003 und Artikel 43 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) vom 26. November 2003 sowie auf das eingereichte Gesuch vom 22. April 2022.

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer verpflichtet sich, die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss WFG und insbesondere Artikel 37 WFV einzuhalten, und sich bei ihrer/seiner Tätigkeit nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz zu richten.

Darlehensgeber: Schweizerische Eidgenossenschaft

Verwaltung durch: wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der
gemeinnützigen wohnbauträger
Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich

**Darlehensnehmerin/
Darlehensnehmer:** **SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St. Gallen**
c/o Christoph Posselt
Cunzstrasse 14
9016 St. Gallen

Darlehensbetrag (in Franken): **CHF 1'040'000.00** (eine Million vierzigtausend)

Sicherstellung (siehe auch S. 6):

Sicherheit: Registerschuldbrief

Betrag: CHF 1'040'000.00

Vorgang: max. CHF 6'000'000.00

Grundbuch-Nr., Ort: Grundbuch St. Fiden, Liegenschaft Nr. 1427, Plan Nr. 53,
Neudorf

Grundbuchamt: St. Gallen

Verwendungszweck:

Adresse der Liegenschaft: Lindenstrasse 122, 9000 St. Gallen

Zweck: Umnutzung und Umbau einer alten Fahnenfabrik in ein Wohnhaus mit 26 altersgerechten Wohneinheiten, drei Joker Zimmern, einem Gemeinschaftsraum und einem Dachgarten mit Photovoltaik Anlage; Standard GEAK C/B

Mehrkosten

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer verpflichtet sich, allfällige Kostenüberschreitungen unverzüglich zu melden.

Laufzeit und Amortisation

Die Laufzeit des Darlehens beträgt höchstens 25 Jahre. Im ersten Jahr ist in der Regel keine Amortisation zu entrichten.

Die Amortisationen sind halbjährlich auf die Zinstermine hin zu leisten.

Amortisationsbetrag pro Semester: **CHF 22'610.00** (letzte Amortisation CHF 22'550.00)

Erstmals / letztmals zahlbar am: **31. Dezember 2024 / 30. Juni 2047**

Tilgung innert: **23 Jahren** (46 Semesterraten)

Allgemeine Bedingungen

Die "Allgemeinen Bedingungen" bilden einen integrierenden Bestandteil der Verfügung.

Besondere Bestimmungen

Das Schreiben vom 20. Juni 2022 bildet ebenfalls einen integrierenden Bestandteil der Verfügung.

Nach Bauende ist uns, zusammen mit der Kostenkontrolle (Bauabrechnung), das definitive GEAK C/B-Zertifikat einzureichen.

Zürich, 20. Juni 2022

wohnbaugenossenschaften schweiz -
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Präsident Fondskommission:

Geschäftsführerin Fonds de Roulement:

Ulrich Keller

Kathrin Schriber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen beim Bundesamt für Wohnungswesen, Storchengasse 6, 2540 Grenchen, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel, unter Beilage der Verfügung des Verbandes einzureichen. Sie hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift der Beschwerdeführerin/des Beschwerdeführers oder des Vertreters zu enthalten.

Annahmeerklärung

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer erklärt hiermit, die Verfügung vorbehaltlos anzunehmen.

Ort und Datum

Name oder Stempel und Unterschriften

.....

.....

Ein unterzeichnetes Exemplar der Verfügung ist innert 30 Tagen an Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich, zurückzusenden.

Durch die Annahme der Verfügung wird ein öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis begründet.

Allgemeine Bedingungen

1. Verzinsung / Amortisation

Die Zinspflicht beginnt nach zehn Jahren ab Auszahlung des Darlehens; während den ersten zehn Jahren ist es zinslos. Danach ist es zu einem Zinssatz zu verzinsen, der maximal 2.00% unter dem jeweils per 30. September erhobenen und anfangs Dezember vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF veröffentlichten Referenzzinssatz für das Mietrecht liegt. Dieser Satz gilt jeweils für das nächste Kalenderjahr. Der Minimalzins beträgt 1.00%. Die Zinsen sind halbjährlich auf den 30. Juni und 31. Dezember zu entrichten. Die Amortisationen sind halbjährlich zu leisten. Die Zins- und Amortisationstermine gelten als Verfalltage. Bei verspäteter Zahlung wird der Schuldnerin / dem Schuldner für verfallene Zinsen und Kapitalzahlungen vom Verfalltag an ein Verzugszins von 5.00% belastet.

2. Kündigung durch die Darlehensnehmerin / den Darlehensnehmer

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer ist berechtigt, das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf einen Zinstermin vorzeitig zurückzuzahlen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

3. Zeitpunkt der Auszahlung

Das Darlehen wird erst ausbezahlt, wenn die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer die unterzeichnete Verfügung retourniert, die erforderliche Sicherheit geleistet und allfällige Auflagen erfüllt hat.

4. Mietzinsgestaltung und Zuständigkeit der Mietzinsanfechtungen

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer verpflichtet sich zu einer zurückhaltenden Mietzinsgestaltung im Rahmen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Für Mietzinsanfechtungen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig.

Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach Obligationenrecht zuständig.

5. Auskunftspflicht

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer ist verpflichtet, dem Verband und dem Bundesamt für Wohnungswesen alle im Zusammenhang mit dem Darlehen und mit dem geförderten Vorhaben stehenden Auskünfte zu erteilen, Einblick in die finanziellen Verhältnisse zu gewähren, statistische Unterlagen abzugeben und in die Bücher, Abrechnungen und Unterlagen Einsicht zu gewähren. Diese Verpflichtungen beginnen mit der Einreichung des Darlehensgesuches und erlöschen ein Jahr nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens.

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer muss den Darlehensgeber unverzüglich orientieren, wenn sich beim geförderten Bauobjekt wesentliche Verzögerungen, Projektänderungen oder Kostenüberschreitungen ergeben.

Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer ist verpflichtet, dem Verband die für die Kontrolle des fertig gestellten Objektes notwendigen Daten zu liefern und bei Bedarf Einsicht in die Bauabrechnung zu gewähren.

6. Kontrolle

Dem Verband sind alljährlich ein Geschäftsbericht nach den Grundsätzen von Artikel 957ff. OR sowie der Bericht der Revisions- oder Prüfstelle unaufgefordert innert sechs Monaten nach Geschäftsabschluss zuzustellen.

Der Verband ist gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen verpflichtet, die zweckgemässe Verwendung der Darlehen zu überprüfen. Zu diesem Zweck findet eine jährliche Erhebung mittels Fragebögen statt. Die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer ist verpflichtet, bei dieser Erhebung mitzuwirken.

7. Vorzeitige Rückzahlung der Darlehen

Ein ausbezahltes Darlehen wird sofort zur Rückzahlung fällig, wenn:

- a) das geförderte Objekt veräussert oder zweckentfremdet wird. Beim Verkauf einzelner Einheiten ist das Darlehen mindestens anteilmässig zurückzuzahlen;
- b) das geförderte Bauvorhaben in absehbarer Zeit nicht ausgeführt werden kann;
- c) die vereinbarten Kostenlimiten überschritten werden;
- d) die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer mit Verzinsung und/oder Amortisation trotz Mahnung mehr als 6 Monate in Rückstand gerät;
- e) gegen die Darlehensnehmerin / den Darlehensnehmer irgendwelche Zwangsvollstreckungsmassnahmen eingeleitet werden, wie Nachlassstundung bzw. Nachlassvertragsverfahren, Pfandverwertung oder Konkurs;
- f) die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer den Bestimmungen des Vertrags schuldhaft zuwiderhandelt, namentlich die Unterlagen gemäss Punkt 4 und 5 nicht rechtzeitig einreicht;
- g) die Darlehensnehmerin / der Darlehensnehmer den Austritt aus dem Verband oder einer seiner Regionalverbände erklärt oder ausgeschlossen wird.

Ein ausbezahltes Darlehen wird sofort zur teilweisen Rückzahlung fällig, wenn:

- h) das ab dem 1. Januar 2014 geförderte Objekt den angemeldeten Energiestandard nicht erreicht und kein definitives Zertifikat betreffend denselben eingereicht werden kann. Die teilweise Rückzahlung erfolgt im Umfang der Differenz zwischen den Pauschalen des angemeldeten und des tatsächlich erreichten und nachgewiesenen Energiestandards.
- i) die Darlehenshöhe abhängig vom LEA-Label ist und die ab dem 1. Januar 2017 geförderten Wohnungen das LEA-Label (mindestens Stufe Silber) nicht erhalten sowie kein definitives Zertifikat betreffend demselben eingereicht werden kann.

8. Sicherheitsübereignung von Papier-Inhaber- und Namensschuldbriefen bzw. Übertragung von Registerschuldbriefen

Nachfolgend wird aus Gründen der Lesbarkeit lediglich die Formulierung "Sicherungsübereignung / sicherungsübereignet" verwendet. Bei Registerschuldbriefen ist damit die "Übertragung" gemeint.

- a) Alle gestellten Grundpfandrechte werden Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu Eigentum (Sicherungsübereignung) übertragen und dienen der Sicherstellung des vereinbarten Darlehens. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann diese Grundpfandrechtsforderungen nebst drei verfallenen Jahreszinsen und dem laufenden Zins zum vertraglich vereinbarten Zinssatz, wofür die Darlehensnehmerin ihre persönliche Schuldpflicht ausdrücklich anerkennt, anstelle von Forderungen irgendwelcher Art gegenüber der Darlehensnehmerin aus bereits abgeschlossenen oder im Rahmen von künftig abzuschliessenden Verfügungen geltend machen. Darin eingeschlossen sind auch sämtliche damit zusammenhängenden gerichtlichen und aussergerichtlichen Spesen und Kosten. Als Zinssatz gilt der in den Grundpfandtiteln statuierte Maximalzinssatz, mangels eines solchen gilt 10.00% p.a. (Zinstermine: Ende jedes Semesters).
- b) Die Grundpfandrechtsforderungen bedürfen keiner besonderen vorgängigen Kündigung. Die Kündigung gemäss den Fristen und Terminen der gesicherten Forderungen bewirkt auch die entsprechende Fälligkeit der Grundpfandrechtsforderungen.
- c) Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist berechtigt, die übereigneten Grundpfandrechte ohne Rücksicht auf die im Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vorgesehenen Formalitäten freihändig oder zwangsrechtlich zu verwerten.
- d) Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist berechtigt, die sichergestellte Forderung vor der Verwertung der ihr zu Eigentum übertragenen Grundpfandrechte geltend zu machen. Die Darlehensnehmerin verzichtet ausdrücklich auf die Einrede der Vorausverwertung der sicherungsübereigneten Schuldbriefe.
- e) Wird bei Veräusserung der als Sicherstellung dienenden Grundstücke die gesicherte Schuld vom Erwerber übernommen, so gelten auch die hier geregelten Modalitäten der Sicherheitsübereignung als übertragen, sofern nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wird. Die Annahme des neuen Eigentümers durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- f) Sobald Wohnbaugenossenschaften Schweiz gegen die Darlehensnehmerin keine Ansprüche mehr hat, ist Wohnbaugenossenschaften Schweiz verpflichtet, die übereigneten Schuldbriefe in das Eigentum der Darlehensnehmerin zurückzuübertragen. Werden die Ansprüche von Wohnbaugenossenschaften Schweiz jedoch von dritter Seite (Bürge, Zedent, Drittpfandsteller, etc.) befriedigt, ist Wohnbaugenossenschaften Schweiz berechtigt, die Grundpfandrechte auf den Dritten zu übertragen.