

Sanierung von Altwohnungen

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **50 (1975)**

Heft 9

PDF erstellt am: **28.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104546>

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.

Anlässlich der Delegiertenversammlung vom 14. Juni 1975 in Davos orientierte F. X. Suter, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen, kurz über Mittel und Wege, die sich für die Sanierung von Altwohnungen im Rahmen des neuen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes anbieten. Anschliessend veröffentlichen wir eine Zusammenfassung seiner Ausführungen.

(Red.)

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz sieht in Art. 43 die Erneuerung bestehender Wohnungen vor. Das Hauptgewicht des neuen Gesetzes liegt jedoch eindeutig in der Förderung und Verbilligung von Neubauwohnungen. Der Erneuerung kam im Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gesetzes eine eher beiläufige Bedeutung zu.

Innert kurzer Zeit haben sich nun aber die Bedürfnisse geändert.

Der Wohnungs-Neubau ist vom Konjunkturrückgang am stärksten betroffen worden. Wenn einerseits ein Abbau der Überkonjunktur notwendig ist, so muss andererseits aber dafür gesorgt werden, dass die notwendige Kapazität erhalten bleibt. Wir wissen, dass ein grosser Teil unseres Altwohnungsbestandes überaltert ist und auch bescheidenen Ansprüchen nicht mehr genügt. Oft ist es möglich, mit relativ geringen Mitteln solche Wohnungen zu modernisieren. Dabei sind die Mietzinse auch nach der Sanierung bedeutend günstiger als die Mietzinse neuer Wohnungen, selbst wenn sie noch verbilligt sind. Ein weiterer Vorteil ist, dass die Projektierungsphase bei Sanierungen etwas kürzer ist als für Neubauten. Sanierungsarbeiten sind beschäftigungsintensiv. Deshalb kommt dem Teilprogramm «Erneuerung von Altwohnungen» im Rahmen der Konjunkturmassnahmen eine erstrangige Bedeutung zu.

Wie sieht nun dieses Programm aus?

1. Im ordentlichen Programm ist die Förderung und Verbilligung von 10 000 Wohnungen vorgesehen. Für diese erste Etappe im Vollzug des neuen Gesetzes haben die eidgenössischen Räte in der Sommersession die erforderlichen Rahmenkredite bewilligt. Vorgesehen ist, 2000 Wohnungen – wenn nötig noch mehr – als Sanierungen zu berücksichtigen.

Hier sind wiederum drei verschiedene Arten der Bundeshilfe möglich:

a) Die Gewährung der Grund- und Zusatzverbilligung nach dem ordentlichen Verbilligungssystem. Senkung der Anfangslasten mit Grundverbilligung um rund 20%; mit der Zusatzverbilligung I bis 30%; mit der Zusatzverbilligung II bis 40%. Die nach diesem System unterstützten Wohnungen unterstehen während 25 Jahren der Mietzinskontrolle.

b) Sanierungen, die keine Verbilligung der Miete erfordern, sondern nur die Sicherstellung der Restfinanzierung: In diesem Falle kann der Bund die Nachgangshypotheken verbürgen. Praktisch erfolgt keine finanzielle Leitung des Bundes (sofern der Eigentümer nicht notleidend wird!). Deshalb ist vorgesehen, die Mietkontrolle auf 10 Jahre zu beschränken.

c) Die Gewährung von direkten Bundesdarlehen an Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 51/52 des Gesetzes. Hier geht es um die Abdeckung des mangelnden Eigenkapitals. Es ist vorgesehen, diese Darlehen zum Zinssatz der ersten Hypothek zu gewähren. Die Gewährung kann über die Dachorganisationen erfolgen oder auch direkt an den gemeinnützigen Bauträger.

2. Im Programm zur Förderung der Investitionstätigkeit sind zusätzliche Kredite vorgesehen, für die Erneuerung von 3000 Wohnungen: 45 Mio Fr. für Bürgschaften zur Sicherstellung der Restfinanzierung; 9 Mio Fr. für Vorschüsse (Darlehen) für die Grundverbilligung.

Diese Kredite bedingen die Anwendung der Grundverbilligung im Sinne von Art. 35 ff WEG, d. h. Anfangsverbilligung von rund 20% und Finanzierungs- und Mietzinsregime für die Dauer von 25 Jahren.

Dieser Lösung wird entgegengehalten, dass sie für eine *Feuerwehraktion* zu wenig attraktiv sei und deshalb eine rasche Auslösung des zusätzlichen Bauvolumens (etwa 150 Mio Franken) fraglich erscheine.

Der Nationalrat hat auf Antrag von Nationalrat Otto Nauer einen zusätzlichen Kredit von 50 Mio Franken beschlossen, der Ständerat hat diesen Zusatzkredit jedoch abgelehnt. Beide Räte werden diesen Posten nochmals beraten, und es ist heute deshalb verfrüht, sich zu diesem Punkt noch weiter zu äussern.

Gesamthaft sollen somit rund 5000 Wohnungen mit einem Bauvolumen von etwa 250 Mio Franken zur Ausführung gebracht werden.

Was wird organisatorisch vorgekehrt, um diese Massnahmen so rasch als möglich zum Tragen zu bringen?

1. Das Bundesamt wird raschmöglichst an alle ihm bekannten Verbände, Organisationen und gemeinnützige Bau-träger eine Umfrage richten. Mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen wird dies mit dem Zentralsekretariat abgesprochen.

Angesprochen sind vor allem diejenigen Baugenossenschaften, die vor 1950 erstellte Wohnungen sanieren möchten.

2. Die Richtlinien um das Eingabeverfahren werden zurzeit vom Bundesamt ausgearbeitet und sollen bis spätestens im August dieses Jahres vorliegen.

Anschliessend ist eine Information der Öffentlichkeit und der interessierten Kreise auf breiterer Basis vorgesehen.

Abschliessend darf festgehalten werden, dass es dem Bundesamt für Wohnungswesen daran gelegen ist, die einleitenden Massnahmen so zu beschleunigen, dass die Aktion einen raschen Anlauf nimmt.

Heizungs-News

Neue SIA-Grundlagen für Heizungsanlagen

Neue Heizlastregeln der Ingenieure und Architekten: Der Schweizerische Ingenieur- und Architekten-Verein (SIA) hat neue Heizlastregeln unter der Bezeichnung «Empfehlung Nr.380» herausgegeben, mit denen die Vereinheitlichung der *Berechnung von Heizungsanlagen* nach Praxisgrundlagen gefördert werden soll.

Gasvorräte der Erde

Waren 1970 erst 44978 · Milliarden Kubikmeter sichere, durch Bohrungen nachgewiesene Erdgasreserven auf der ganzen Welt bekannt, stieg diese Zahl nun für 1974 auf 67580 Milliarden Kubikmeter. (Förderung 1974: 1313 Milliarden Kubikmeter.)

Dazu kommt noch ein weiteres an sogenannten «wahrscheinlichen» Erdgasvorkommen – Erdgaslager, die zwar durch geologische Untersuchungen lokalisiert und in ihrem Umfang geschätzt, durch Bohrungen aber noch nicht nachgewiesen wurden.