

# Die Bundeshilfe zur Renovation von Altwohnungen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **51 (1976)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104614>

## **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.

# Die Bundeshilfe zur Renovation von Altwohnungen

Artikel 13 des Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974 sieht vor, dass die Förderungsmassnahmen auch auf erneuerte (Alt-)Wohnungen angewendet werden können. Es handelt sich dabei um die Finanzierungshilfe und die Verbilligung der Mietzinse oder Eigentümerlasten durch rückzahlbare Vorschüsse und Beiträge à fonds perdu. Der Förderung von

## Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird dabei besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Bei der Konzeption der Erneuerungsaktion zeigte sich aber rasch, dass sich das erwähnte Gesetz nur für ganz bestimmte Fälle von Wohnungserneuerungen eignet. Es ist in erster Linie für Sanierungsvorhaben mit Gesamterneuerungskosten von über 50 000 Franken pro Wohnung sowie für wirtschaftlich schwache und sozial benachteiligte Bewohner von Vorteil. Ferner erwies sich die stark betonte sozialpolitische Zielsetzung mit der auf 25 Jahre ausgelegten Mietzinsüberwachung und dem ebenso lange dauernden Zweckentfremdungsverbot als Hindernis für eine rasch wirksame Arbeitsbeschaffungsaktion.

Dieser Tatbestand hat als weitere Massnahmen im Rahmen des Investitionsprogramms I zum Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 über die Erneuerung bestehender Wohnungen geführt. Mit ihm wurde die zusätzliche Möglichkeit zur Ausrichtung von Kapitalzinszuschüssen für Wohnungssanierungen geschaffen.

Aufgrund der Artikel 51 und 62 WEG konnte

## die Modernisierung von 2700 Altwohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus

durch die Gewährung zinsgünstiger Darlehen für die Restfinanzierung ausgelöst werden. Dies entspricht einem Bauvolumen von rund 120 Mio Franken. Im Anschluss an eine breit angelegte Informationskampagne wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen durch zwei Umfragen bei Genossenschaften und organisierten Hauseigentümern ermittelt, dass

## 1976 für die Sanierung von rund 4000 Wohnungen um Bundeshilfe nachgesucht

werden soll.

Im Zusammenhang mit dem dritten Investitionsprogramm hatte der Bundesrat eine Erhöhung des Verpflichtungskredites für Kapitalzinszuschüsse zur Erneuerung bestehender Wohnungen um 20 Mio Franken beantragt. Demgegenüber wurde in den eidgenössischen Räten die Einführung von Baukostenbeiträgen diskutiert, weil das System der Kapitalzinszuschüsse zu kompliziert und die damit verbundenen Auflagen zu restriktiv seien, so dass das Ziel, für die Bauwirtschaft zusätzlich Arbeit zu schaffen, nicht erreicht werden könne. Nachdem der Bundesrat verschiedene Erleichterungen und Vereinfachungen beim System der Kapitalzinszuschüsse in Aussicht stellte, lehnte das Parlament die Baukostenbeiträge ab und bewilligte in der Folge eine Erhöhung des Verpflichtungskredites für Kapitalzinszuschüsse zur Erneuerung bestehender Wohnungen um 20 Mio Franken.

Die daraufhin ausgearbeitete neue Verordnung zielt vor allem auf eine Verbesserung der Bundeshilfe im Rahmen der Kapitalzinszuschüsse und auf eine Lockerung der damit verbundenen Auflagen ab. Insbesondere wurden folgende Änderungen und Erleichterungen eingeführt:

### Dauer und Umfang der Zuschüsse

Die Kapitalzinszuschüsse werden nur noch auf die Dauer von sechs Jahren (bisher zehn Jahre) ausgerichtet. Sie belaufen sich während dieser sechs Jahre gleichbleibend auf 2% der Erneuerungskosten. Die bisherige Lösung mit einer jährlichen Degression von 0,2% wurde somit fallen gelassen. Die Bundeshilfe in ihrer neuen Form bewirkt somit gesamthaft eine Verbilligung der Erneuerungskosten um 12%. (Die vom Nationalrat ursprünglich vorgesehenen Baukostenzuschüsse hätten, bei einmaliger Ausrichtung, eine Verbilligung von 10% herbeigeführt.)

### Anspruch auf Bundeshilfe

Um den Kreis der für die Gewährung von Kapitalzinszuschüssen Berechtigten zu erweitern und damit zugleich die Attraktivität der Bundeshilfe zu erhöhen, wird im Rahmen der neuen Verordnung

auf die Beachtung von Einkommens- und Vermögensgrenzen bei den Mietern verzichtet.

### Zweckerhaltung

Im Unterschied zur bisherigen Regelung besteht neuerdings anstelle eines grundbuchlich durch ein Kaufs- und Vorkaufsrecht gesicherten Zweckentfremdungsverbotes lediglich während der Dauer der Hilfe die Pflicht, geförderte Wohnungen ausschliesslich für Wohnzwecke zu verwenden. Eine Befreiung von dieser Pflicht ist jederzeit durch Verzicht auf weitere Bundeshilfe möglich.

### Mietzinsverbilligung

Nach der neuen Verordnung sind bei den Kapitalzinszuschüssen zwei Möglichkeiten zur Mietzinsverbilligung vorgesehen:

- eine *direkte Weitergabe* an den Mieter während sechs Jahren. Dadurch werden die Mietzinse während der Dauer der Hilfe im Umfang der jährlichen Zuschüsse gesenkt.
- eine *indirekte Weitergabe* an den Mieter, indem die Zuschüsse gesamthaft an die Erneuerungskosten angerechnet werden. Dadurch wird die Mietzinsverbilligung zwar etwas geringer; dafür ist nach sechs Jahren aufgrund des Wegfalls der Bundeshilfe keine Mietzinserhöhung notwendig.

### Mietzinserhöhungen

Die Neuregelung der Kapitalzinszuschüsse verschafft dem Mieter in jedem Fall die Gewissheit, dass der Vermieter den Mietzins während der Dauer der Bundeshilfe nur aufgrund von Kostensteigerungen oder Mehrleistungen gemäss Artikel 15 lit. b des Bundesbeschlusses über Missbräuche im Mietwesen erhöhen darf.

### Gesuchseingabe

Der zur Erlangung von Kapitalzinszuschüssen zu beschreitende Weg ist wesentlich vereinfacht worden. So wird für die Gesuchseingabe an die zuständige kantonale Amtsstelle inskünftig nur noch ein Formular benötigt. Sind die Kapitalzuschüsse mit einer Bundesbürgerschaft gekoppelt, ist zudem ein Finanzierungsausweis beizulegen.

Bedingt durch die neue Verordnung

über die Bundeshilfe zur Erneuerung bestehender Wohnungen drängte sich auch eine Änderung der Verordnung vom 10. Juli 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen auf. Danach dürfen inskünftig in der Regel 70 Prozent statt bisher 50 Prozent der Erneuerungskosten als wertvermehrender Faktor bei der Bestimmung des Mietzinses nach einer Erneuerung berücksichtigt werden.

Neben der verbesserten Förderungsvariante mit Kapitalzinszuschüssen ste-

hen für Wohnungserneuerungen nach wie vor die eingangs beschriebenen Möglichkeiten nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz zur Verfügung.

Auskünfte über die neu konzipierte Bundeshilfe zur Erneuerung bestehender Wohnungen erteilen die zuständigen kantonalen Amtsstellen und das Bundesamt für Wohnungswesen. Eine Informationsbroschüre sowie Merkblätter sind in Vorbereitung und können bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Mate-

rialzentrale (EDMZ), 3000 Bern, gratis bezogen werden. Die ausführlichen «Arbeitsunterlagen zur Erneuerung bestehender Wohnungen» werden den neuen Gegebenheiten angepasst und können ebenfalls bei der EDMZ bestellt werden. Für bereits bezogene Arbeitsunterlagen sind bei der EDMZ gratis Austauschblätter erhältlich.

Nachstehend veröffentlichen wir den Wortlaut der neuen Verordnung vom 5. Mai 1976

---

## Verordnung über die Bundeshilfe zur Erneuerung bestehender Wohnungen

(Vom 5. Mai 1976)

*Der Schweizerische Bundesrat,*  
gestützt auf die Artikel 43 und 67 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (im folgenden Gesetz genannt) und den Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 über die Erneuerung bestehender Wohnungen,

verordnet:

### 1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1  
*Zweck und Arten der Hilfe*

<sup>1</sup> Um die Erneuerung bestehender Wohnungen zu verbilligen und zu fördern, trifft der Bund folgende Massnahmen:

- a. Finanzierungshilfe durch Vermittlung und Verbürgung von Darlehen;
- b. Vorschüsse zur Senkung der Anfangsmieten bzw. der anfänglichen Eigentümerlasten;
- c. jährlich gleichbleibende, nicht rückzahlbare Zuschüsse;
- d. periodische Beiträge an die Kapitalverzinsung (Kapitalzinszuschüsse).

<sup>2</sup> Die Finanzierungshilfe und die Vorschüsse (Abs. 1 Bst. a und b) bilden die Grundverbilligung, die Zuschüsse (Abs. 1 Bst. c) die Zusatzverbilligungen.

<sup>3</sup> Die Kapitalzinszuschüsse können mit der Finanzierungshilfe verbunden werden; beide Massnahmen können auch einzeln gewährt werden.

Art. 2  
*Empfänger der Hilfe*

Empfänger der Hilfe sind die Eigentümer oder Bauberechtigten der Erneuerungsobjekte.

Art. 3  
*Mietzins der erneuerten Wohnung*

<sup>1</sup> Massgebend für den Mietzins nach der Erneuerung sind der Mietzins vor der Erneuerung (Altmiete bzw. orts- oder quartierüblicher Mietzins) und die Erneuerungskosten.

<sup>2</sup> Artikel 10 Absatz 1 der Verordnung vom 10. Juli 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen findet Anwendung.

Art. 4  
*Maximale Verbilligung*

Wo durch die vorgesehene Verbilligung ein tieferer Mietzins als derjenige vor der Erneuerung zustande käme, wird nur der Anteil der Hilfe ausgerichtet, der eine Verbilligung bis zur Höhe des Mietzinses vor der Erneuerung bewirkt.

Art. 5  
*Nachweis der Neuvermietung*

Sind infolge der Mietzinserhöhungen Mieterwechsel in grösserem Ausmass zu erwarten, so kann ein Nachweis der Neuvermietungsmöglichkeiten verlangt werden.

Art. 6  
*Prioritäten*

<sup>1</sup> Bevorzugt werden vor allem diejenigen Vorhaben, die sich durch insgesamt grosse Wirtschaftlichkeit, gute bauliche Qualität, hohen Wohnwert und günstige Kostenverhältnisse auszeichnen.

<sup>2</sup> Wohnungen für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige sind angemessen zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Die Landesgegenden sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Art. 7  
*Kostengrenzen*

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement legt die Kostengrenzen fest.

### 2 Grundverbilligung und Zusatzverbilligungen

Art. 8  
*Grundsatz*

Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes und der dazugehörigen Verordnung vom 20. August 1975.

Art. 9  
*Einkommensgrenze*

In Abweichung von Artikel 38 Absatz 1 der Verordnung zum Gesetz ist als Einkommensgrenze für die Zusatzverbilli-