

# Erneuern ohne verteuern

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105659>

## **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.

## Erneuern ohne verteuern

Wie wir morgen wohnen werden, entscheidet sich nicht nur an dem, was heute neu gebaut wird. Rund 2,7 Millionen Wohnungen und Einfamilienhäuser gibt es in der Schweiz; knapp 40 000 kamen in der letzten Zeit jährlich dazu. Nicht nur die Bautätigkeit, sondern auch die Wohnbauförderung bedeutet mehr und mehr Erneuerung bestehender Bauten.

Das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement hat 1987 eine Expertenkommission eingesetzt für Fragen der öffentlichen Förderung der Altbauerneuerung. Anlass dazu gab nicht etwa die Angst, es werde ohne Förderung zuwenig renoviert. Vielmehr war es die Erkenntnis, dass durch Renovierungen billiger Wohnraum verlorengeht. Dies könnte seine wirtschafts- und sozialpolitischen Konsequenzen haben, weshalb eine rechtzeitige Auseinandersetzung mit dem ganzen Problemkreis nötig sei, schrieb Bundesrat J.-P. Delamuraz.

Die Kommission wählte als Ausgangspunkt das geltende Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) des Bundes. Weiter gab sie sich eine Anzahl Leitlinien. So hält sie fest, dass erneuerte Wohnungen nicht teurer sein dürfen als Neubauwohnungen. Auch eine Förderung, die über jene für Neubauten hinausgeht, lehnt sie im Prinzip ab. Der Mietzins erneuerter Wohnungen dürfe ferner nicht unter das vorherige Niveau hinunter verbilligt werden. Das Wohnumfeld sei mit in Betracht zu ziehen.

Das Grundproblem ist für die Kommission bei Renovierungen dasselbe wie bei Neubauten, nämlich die hohe Anfangsmiete. Darum sollen neu renovierte Wohnungen in gleicher Weise mit dem WEG verbilligt werden wie neue. Das heisst, dass die Wohnungen anfänglich zu einem Mietzins abgegeben werden, der die Kosten nur teilweise deckt. Ein beträchtlicher Rest an Aufwendungen wird durch Vorschüsse gedeckt, die der Bund entweder selbst leistet oder einem Finanzinstitut verbürgt. Diese sogenannte Grundverbilligung ist aber kein Geschenk, sondern sie muss zu einem späteren Zeitpunkt zurückbezahlt werden. Mit Zins und Zinseszins, notabene. Zu den dafür benötigten Mitteln kommt der Vermieter, indem er die Mieten jedes zweite Jahr um sechs Prozent anhebt. Es sind somit à la longue die Mieter, die die Grundverbilligung wie auch die damit verbundenen Finanzierungskosten berappen.

Die Kritik am WEG und den gestaffelten Mietzinsaufschlägen ist so alt wie dieses Gesetz selbst. Tatsache aber ist, dass viele Baugenossenschaften nur dank des WEG überhaupt bauen konnten. Andere wieder-

um waren froh, nicht auf diese Form der Hilfe angewiesen zu sein. Ähnlich wird es auch mit der Renovationshilfe nach WEG sein. Es gab sie übrigens bisher schon. Das Verdienst der Kommission ist es, konkrete Vorschläge unterbreitet zu haben, wie der Vollzug des WEG inskünftig besser auf die Bedürfnisse der Bauträger mit Renovationsvorhaben zugeschnitten werden kann.

Im Vordergrund steht die erleichterte Möglichkeit, den an sich rückzahlbaren Vorschuss des Bundes nach zehn Jahren in eine normale Hypothek umzuwandeln. Der Vermieter könnte danach die Mietzinsen wieder frei gestalten, und alle Auflagen hinsichtlich der Vermietung würden aufgehoben werden. Das ist hauptsächlich für die nicht gemeinnützigen Bauträger von Interesse. Auch ihnen steht ja die Förderung mit dem WEG offen, freilich stören sie die damit verbundenen Kontrollen erst recht.

Wichtige Neuerungen schlägt die Kommission bei den Zusatzverbilligungen (für Betagte, Minderbemittelte usw.) vor. Diese werden bereits heute zusätzlich zur Grundverbilligung ausgerichtet und brauchen nicht zurückbezahlt zu werden. Neu ist der Vorschlag einer «Zusatzverbilligung plus», um die Mietzinsen bestimmter Wohnungen nach einer Renovation besonders tief ansetzen zu können. Allerdings wäre sie an die Voraussetzung gebunden, dass die Kantone ihrerseits Beiträge zur Verbilligung leisten würden. (Die Bundeshilfe nach WEG wird sonst auch ausgerichtet, wo ein Kanton selbst keine finanzielle Leistung erbringt.)

Die Zusammenarbeit Bund-Kanton soll überhaupt ein grösseres Gewicht erhalten. Die Kommission beantragt beispielsweise, die Zusatzverbilligung allenfalls einem Kanton gesamthaft zuzuleiten. Er könnte dann selbständig über die Zuteilung der eigenen und der Bundesmittel für die einzelnen Wohnungen befinden. Die Vorschläge der Kommission beinhalten darüber hinaus mehrere Anpassungen der Grundverbilligung, die auch für die Neubauförderung von Interesse wären. Dazu gehört nicht zuletzt eine frühe Akonto-Auszahlung der Bundesbeiträge.

Rückstellungen für Renovationen (Erneuerungsfonds) sollen inskünftig leichter gebildet werden, findet die Kommission. Zum einen wäre die Quote für den Unterhalt zu diesem Zweck zu erhöhen. Allerdings sei der daraus gespiesene Erneuerungsfonds als Sperrkonto auszugestalten, um Missbräuche auszuschliessen. Steuerlich müssten die Einlagen in den Erneue-

rungsfonds in allen Kantonen (endlich) als Aufwand anerkannt werden.

Für die Wohnbaugenossenschaften und die weiteren Gemeinnützigen hat die Kommission ein eigenes Paket geschnürt. Damit anerkannte sie ausdrücklich einige besondere Umstände: Die Genossenschaftsmieten wurden (meistens aufgrund behördlicher Vorschriften) derart knapp kalkuliert, dass nur höchst bescheidene Reserven gebildet werden konnten. Die Wohnungen weisen häufig einen einfachen Standard auf, so dass heute die Vermietung trotzdem Probleme bereitet. Erschwerend kommen oft noch Lärm und andere Immissionen dazu. Erneuerung tut not, die bisherigen Mieterinnen und Mieter sollen aber deswegen nicht ausziehen müssen.

In erster Linie sollen die Leistungen des Fonds de Roulement ausgebaut werden, aus dem die Genossenschaften zinsgünstige Darlehen zur Restfinanzierung erhalten. Gedacht wird an Darlehen, die ein Viertel bis die Hälfte der Renovationskosten ausmachen. Der Zinssatz dafür wäre tief, jedenfalls mehr als ein Prozent unterhalb jenem einer ersten Hypothek. Die Laufzeit der Darlehen würde 15 bis 25 Jahre betragen, vermutlich mit jährlicher Rückzahlung eines Teilbetrages. Diese Details stehen so nicht im Expertenbericht; es sind meine Interpretationen aufgrund der geltenden Praxis.

Sehr interessant scheint mir die Idee der Kommission, die Genossenschaften könnten einen gemeinsamen Erneuerungsfonds aufbauen. Die Experten weisen in diesem Zusammenhang auf den Solidaritätsfonds des SVW hin, den sie als «wichtige Selbsthilfemassnahme» anerkennen.

Alles in allem dient das Förderungspaket für die Genossenschaften und weitere gemeinnützige Bauträger einem doppelten Zweck. Zum einen wird der Mietzinsanstieg unmittelbar nach einer Erneuerung möglichst in Grenzen gehalten. Zum andern wird angestrebt, auf die Dauer die Ertragslage zu verbessern. Beide Ziele verfolgen die meisten Wohnbaugenossenschaften schon heute, und zwar aus eigener Kraft. Reicht diese Kraft nicht aus – was zunehmend der Fall ist –, drohen soziale Anliegen zurückgedrängt zu werden. Das aber hiesse, die ureigene Aufgabe der Genossenschaften zu verleugnen.

*Fritz Nigg*