

Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.

ALTBAUSANIERUNGEN FÖRDERN

Die Erneuerung und Verbesserung bestehender Wohnungen gewinnt gegenüber dem Neubau immer mehr an Bedeutung. Dies ist primär eine Folge der steigenden Zahl leerstehender Wohnungen: Investoren müssen es sich gut überlegen, ob sie jetzt neue Wohnungen erstellen wollen. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) trägt dieser allgemeinen Entwicklung Rechnung und will die Erneuerung von Wohnungen gezielter fördern. Um einen besonderen Anreiz zu schaffen, ist es bereits seit 1990 möglich, Renovationen mit der Zusatzverbilligung (ZV) des Bundes zu verbilligen, ohne zugleich die Grundverbilligung in Anspruch nehmen zu müssen. Das hat den Vorteil, dass für die so erneuerten Wohnungen der sonst mit der Grundverbilligung verbundene kontinuierliche Mietzinsanstieg entfällt. Umgekehrt dürfen aber die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der betreffenden Mieterinnen und

Mieter die vom BWO gesetzten Limiten nicht überschreiten. Obwohl die dem BWO zur Verfügung stehenden Kontingente laufend gekürzt werden, hat das Amt in diesem Jahr die Zahl der geförderten Wohnungserneuerungen von rund 350 im Vorjahr auf 1000 Wohnungen erhöht. Dieser Umfang wird voraussichtlich auch 1996 zur Verfügung stehen.

Dank der Zusatzverbilligung ist eine beträchtliche Senkung der Lasten möglich, wie Jacques Ribaux, der stellvertretende Direktor des BWO, an einem Beispiel vorrechnet. Der angenommene Fall könnte für eine Genossenschaft durchaus typisch sein: Wenn eine Wohnung mit einer sehr günstigen Altmiete von Fr. 600.– für 100 000 Franken Gesamterneuerungskosten saniert wird und der wertvermehrende Anteil 70% ausmacht, so käme die Miete nach der Erneuerung bei der Annahme marktüblicher Parameter für Verzinsung und Amortisation auf Fr. 1308.– monatlich zu stehen. Das entspricht einer happigen Erhöhung von rund 73%. Unter Inanspruchnahme der ZV I käme der neue Mietzins auf Fr. 951.– zu stehen (Erhöhung rund 59%), mit ZV II und III gar auf nur Fr. 865.– (Erhöhung 44%). «Sofern zusätzlich der Kanton Hilfe gewährt, sind Erneuerungen

praktisch ohne Mietzinsanstieg möglich», führt Jacques Ribaux aus. Sein Anliegen ist es, die Furcht vieler Mieter – und auch etlicher Genossenschaften – vor umfassenden Sanierungen abzubauen. Bemerkenswert ist, dass zurzeit der Kanton Neuenburg ein besonderes Schwergewicht auf die Förderung von Altbauerneuerungen legt: Der Kanton ge-

währt 1995 ausschliesslich Hilfe für Erneuerungen.

Grundsätzlich können die einzelnen Instrumente des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) für Erneuerungen einzeln oder kombiniert zur Anwendung kommen. Die alleinige Beanspruchung der Bundesbürgschaft hat günstigere Finanzierungsbedingungen zur Folge. Falls die Grundverbilligung des Bundes beansprucht wird, so ist der Investor frei, nach 10 Jahren darauf zu verzichten. Die Vorschüsse sind dann einschliesslich Zinsen zurückzubezahlen – dafür entfällt die Mietzinskontrolle durch das BWO. Zu



Jacques Ribaux, stellvertretender Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, weiss wichtige Tips, wie Baugenossenschaften zu günstigen Konditionen ihren Wohnungsbestand à jour halten können.

beachten ist ferner, dass das BWO bei Erneuerungen Abweichungen von den baulichen Anforderungen toleriert, zum Beispiel in bezug auf die Mindestfläche oder die Ausstattung. Das Alter der Liegenschaft sollte in der Regel mehr als 20 Jahre betragen; und die Altmieten müssen preisgünstig sein. Die Mietzinse nach der Erneuerung dürfen nicht tiefer sein als vorher. Weil das BWO, wie Jacques Ribaux erklärt, «keine Bagatell-Renovationen fördern will», sollten die wertvermehrenden Kosten mindestens Fr. 35 000.– pro Wohnung betragen. Denn die Politik des BWO will dazu beitragen, dass Renovationen eben nicht in kleinen Etappen und nur halbherzig angegangen werden. Voraussetzung ist zudem, dass sich die wertvermehrenden Kosten auf mindestens 50% der Sanierungskosten belaufen. Jacques Ribaux sagt auch warum: «Das heisst, dass die Vernachlässigung von Unterhaltsarbeiten nicht im nachhinein gefördert wird.»

TEXT & BILD: JÜRIG ZULLIGER

Weitere Informationen enthält das Merkblatt «Erstellung und Erneuerung von Mietwohnungen mit Bundeshilfe», das bei der EDMZ in Bern erhältlich ist. Interessierte Genossenschaften können sich an den Beratungsdienst des SVW oder das BWO wenden.