

Renovationen auf Pump?

Autor(en): **Pretto, Sergio de**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106460>

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.

RENOVATIONEN AUF PUMP?

Kredite zur Erneuerung der Bausubstanz bringen den Banken weniger Risiko – und den Kunden bessere Konditionen.

SERGIO DE PRETTO

Wegen des Übergangs von der zweijährigen Vergangenheits- zur jährlichen Gegenwartsbesteuerung beim Bund und in einzelnen Kantonen (zum Beispiel Zürich) sind Abzüge für Unterhaltsinvestitionen in Liegenschaften 1998 wahrscheinlich nicht geltend zu machen. Gut beraten ist daher, wer solche vorzieht oder auf 1999 verschiebt. Zumal die Hypothekensätze auf ein Mehrjahrestief gefallen sind und keinerlei Anzeichen für ein Wiederanziehen sprechen.

Wohnbaugenossenschaften finanzieren ihre Unterhaltsinvestitionen, wie eine telefonische Blitzumfrage zeigt, vorwiegend aus zweckgebundenen Rückstellungen – sofern diese überhaupt in vernünftiger Höhe steuerlich begünstigt sind. Zurzeit winken aber einer Wiederaufstockung der Hypothekenschuld zusätzliche Zinsermässigungen.

Die drei Grossbanken (SBG, SBV und CS) publizieren ihre Sätze schon seit langem nicht mehr. Das individuelle Aushandeln dürfte jedoch, wenn die Belehnungsmarge einen gewissen Spielraum erlaubt, recht interessante Ergebnisse zeitigen. Denn die Konkurrenz ist gross. «Unsere Banken sind extrem unkompliziert», bemerkt dazu Roland Boeschstein, Sprecher der Regionalbanken-Vereinigung RBA-Dienste. «Gute Kunden» könnten ohne weiteres damit rechnen, eine Kreditaufstockung zum Satz der ersten Hypothek zu erhalten. Jedes der angeschlossenen 90 Institute sei allerdings in seiner Kreditpolitik völlig unabhängig.

MODELL WIEDER AUSGEGRABEN Einen eigentlichen «Renovationskredit» kennen die Raiffeisenbanken. Sie vergeben den zweckgebundenen Baukredit unabhängig von seiner Höhe zu einem Prozentpunkt unter dem Neuhypothekensatz, den sie vor Wochen von fünf auf 4,5 Prozent heruntergenommen haben. Konsolidiert wird der Kredit nach erfolgtem Umbau zum Neuhypo-Satz. «Wir

kennen das schon ewig», meint Thomas Scherrer vom Vorstand des Schweizer Verbands der Raiffeisenbanken, «doch angesichts der kriselnden Bauwirtschaft haben wir das Modell wieder ausgegraben.»

Die Kantonalbanken-Szene bietet ein schillerndes Bild. Deren Verband, der VSKB, kennt eine ganze Liste von renovationsfreundlichen Mitgliedsinstituten vom Tessin bis zum Jura mit besonderer Betonung der Innerschweiz. Nicht mit von der Partie ist das Zürcher Institut, nach Bilanzsumme gleichzeitig viertgrösste Schweizer Bank. Die Berner Kantonalbank (BEKB) führte eine einmalige Aktion von Renovationskrediten im April/Mai

1994 durch. Die auf 1000 limitierte Anzahl Darlehen zu höchstens 30 000 Franken und einem Zinssatz von vier Prozent netto (üblich waren damals fünf Prozent) gingen problemlos weg. «Machen wir jetzt nicht mehr», erklärt BEKB-Sprecher Hans Peter Merz. Allerdings beruhen die Verhandlungen mit dem einzelnen Kunden im Bedarfsfall auf dem publizierten Basissatz, könnten aber je nach Situation auch nach unten abweichen.

Gemeinsam ist den Angeboten der Kantonalinstitute die zeitliche Limitierung des Zinssatz-«Rabatts» und Einschränkungen hinsichtlich der Kredithöhe. Ausserdem gehören ökologische, energiesparende Aspekte zu den

berücksichtigten Kriterien. Die St.Gallische Kantonalbank etwa gewährt eine «Renovations-Hypothek» zum geltenden Hyposatz, jedoch mit der Garantie der Weitergabe von Zinssenkungen und Ausschluss von Erhöhungen während der Laufzeit. Diese beträgt zwei Jahre, wonach die Umwandlung in eines der bestehenden Angebotsmodelle (also auch fix oder variabel) stattfindet. Der Mindest- und Höchstbetrag ist von 20 000 bis 200 000 Franken bei Einfamilien- und von 100 000 bis 500 000 Franken bei Mehrfamilienbauten festgelegt. «Bereits in einer früheren Aktion konnten wir über 500 Renovations-Hypotheken abschliessen», berichtet Institutsprecher Raphael Jud, «auch nach Wiederaufnahme der Aktion letzten Herbst ist das Interesse recht gross, leidet aber unter der allgemeinen Investitionsunlust auch bei den privaten Kunden.»



FOTO: IP BAU

ÖKO-INVESTITIONEN BESONDERS GÜNSTIG Trotz der Flaute versucht auch das Basel-Städtische Staatsinstitut auf der andern Seite der deutschen Schweiz den neuen Kundenkreis zu erschliessen. Es bietet seine Renova-Hypothenken zu einem Prozent unter dem Satz für konventionelle Hypothenken (jetzt also zu 3,5 Prozent) während drei Jahren. Der Betrag ist auf 100 000 Franken bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 250 000 Franken bei grösseren Überbauungen beschränkt. Zu den gleichen Bedingungen, aber für maximal 30 000 beziehungsweise 50 000 Franken, hat die Basler Kantonalbank sodann ein «Ökoprodukt» lanciert: Die Renova-Luft-Hypothek begünstigt Investitionen für die Erneuerung der Heizungs- und Warmwasser-Aufbereitungsanlagen, wenn sie sich an der kantonalen Luftreinhalteverordnung orientieren.

Auf der Ökowell reitet auch das Bundesprogramm «Energie 2000». «Wir arbeiten bereits mit der Zuger und Luzerner Kantonalbanken zusammen», erklärt Susanna Fassbind, Informationsleiterin des Projekts Diane Öko-Bau, «aber wir rechnen bereits mit weiteren vier im Verlauf dieses Jahres.» Seit 1993 sind im Rahmen des gesamtschweizerischen Vorhabens bisher 52 Musterbauten entstanden, welche die Kriterien von Niedrigenergie-Häusern erfüllen, darunter die genossenschaftliche Siedlung Niederholz-Boden in Riehen (BS).

Ausgerichtet ist Diane Öko-Bau auf Schulhäuser, Wohn- und Bürohäuser, doch fördert es ausser Neubauten auch Sanierungen oder Renovationen nach dem eigens entwickelten Niedrigenergie-Standard. Ein detailliertes Punktesystem bewertet vor allem die Gebäudehülle, die gute Dichtung und Wärmedämmung garantieren soll. Das Projekt geht von einer Senkung des Energiebedarfs von fünf bis acht Litern Heizölverbrauchsäquivalent auf zwei bis drei aus. Mit etwas Aufwand für das Ausfüllen des Meldeformulars dürfte sich die zinsvergünstigte Investition allemal lohnen.

Eine ähnliche Ausrichtung zeigt die Förderung erneuerbarer Energien im Kanton Bern, in deren Rahmen auch energetische Sanierungen mit A-fonds-perdu-Beiträgen unterstützt werden (siehe Kasten).

Diane Öko-Bau, eine Projekt im Rahmen des Bundesprogramms «Energie 2000», bietet im Abonnement vier Versände im Jahr mit allen Fachpublikationen zur Niedrigenergie-Technik: Objektbeschreibungen, Merkblätter, Einladungen zu Veranstaltungen wie Tagungen, Workshops, Besichtigungen usw. Diane Öko-Bau, c/o office team, Bahnhofstr. 32, Postfach, 6304 Zug
Das Berner Merkblatt ist erhältlich bei:
Wasser- und Energiewirtschaftsdepartement des Kantons Bern, Reiterstr. 11, 3011 Bern, Tel. 031 633 38 44, Fax 031 633 38 50

LUMON®
BALKONVERGLASUNG



- Wind-Schutz
- Regen-Schutz
- Wärme-Schutz
- Schall-Schutz
- Einbruch-Schutz
- Kindersicherung
- keine vertikalen Sprossen
- 100% verschiebbar
- schwenkbar
- sehr putzfreundlich
- hohe Qualität
- günstiger Preis

Küchler+ 6056 Kägiswil · OW
Kreuzstrasse
Wyrtsch AG Tel. 041-660 55 10
Fax 041-660 74 54

d3 hebt die Fensterwelt aus den Angeln.
1994 als Weltneuheit vorgestellt - heute immer noch konkurrenzlos führend

d3-Jubiläum

Jetzt 9 wichtige Extras gratis. Sie sparen Fr. 100.- pro Fenster



- verdeckte Glasdichtung
- 3-fach Stulpabschluss
- Spaltlüftung
- verdeckt liegende Scharniere und Drehkipp-Beschläge
- Stulpflügelverschluss
- integrierter 2-stufen Drehkipp
- Schlanke d-Profile
- verdeckt im Profil aufliegendes Ecklager mit 130 kg Tragkraft
- 3-fach Energiespardichtung mit 6 mm Auflagefläche

- Renovation von A-Z zum Festpreis
- Alle Farben - wetterfest beschichtet
- Wärmeschutz bis k-Wert 0,4

Besuchen Sie unsere Erlebnisschau. 360 Tage offen. Für Sofort-Offerte bitte Masse mitbringen.

dörig
Fenster · Türen · Läden · Zargen
Neben A1
9016 St. Gallen-Mörschwil
Filialen Zürich, Egerkingen
0848 848 777