

Notizbuch

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

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

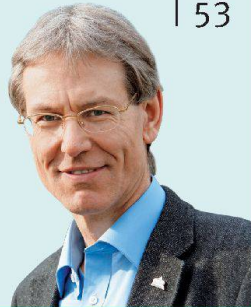
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

<http://www.e-periodica.ch>

Bauen oder Renovieren: Der Fonds de Roulement hilft finanzieren

Von Stephan Schwitter



Der Fonds de Roulement (FdR) ist neben der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) das wichtigste Förderinstrument für Bauvorhaben von Genossenschaften und damit langfristig ein bedeutender Motor für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz.


Diese Devise trifft insbesondere auch in Krisenzeiten und mit Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr zu. Die Bauwirtschaft wurde zwar von der jüngsten Rezession kaum gestreift. Die Produktion neuer Wohnungen blieb anhaltend hoch, die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Denn einerseits steigt der durchschnittliche Flächenbedarf in der Schweiz pro Person kontinuierlich an, und andererseits wächst die Bevölkerung unseres Landes, vor allem als Folge der Personenfreizügigkeit mit den EU-Staaten und aufgrund der guten Wirtschaftslage, wieder schneller. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt mit knappem Angebot und steigenden Preisen spitzt sich jedoch drastisch zu – insbesondere in städtischen Zentren. Für gemeinnützige Wohnbauträger ist es hier äusserst schwierig geworden, angesichts des teuren Baulandes überhaupt noch Projekte realisieren zu können. Dadurch sinkt der Marktanteil der Genossenschaften stetig. Erschwerend kommt nun dazu, dass der Bund die Mittel für die Wohnraumförderung aus dem FdR limitiert.

Auf das Sonderprogramm 2009 im Rahmen der Massnahmen des Bundes zur Stabilisierung der Schweizer Wirtschaft mit einer ausserordentlichen Einlage von 45 Millionen Franken in den FdR folgt in der nächsten Jahresfrist die gegenteilige Massnahme: die Erstreckung weiterer Gelder 2011 und 2012 sowie allenfalls in den Folgejahren im Zuge des Konsolidierungsprogramms der Eidgenössischen Räte. Die erhöhte Inanspruchnahme von zinsgünstigen Darlehen aus dem FdR, den der SVW im Rahmen seines Leistungsauftrages treuhänderisch für den Bund verwaltet, einerseits und die absehbare Verknappung der verfügbaren Mittel andererseits brachte die für die Vergabe von Fördergeldern zuständige Fondskommission vor Jahresfrist in erheblichen Zugzwang.

In Absprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wurden die Kriterien für die Bewilligung von Darlehen per 1.1.2010 verschärft: Darlehen werden nur noch für Projekte mit Minergiestandard gewährt. Die Bandbreite bewegt sich zwischen minimal 10 000 Franken und maximal 30 000 Franken pro Wohnung. Der wertvermehrnde Anteil der Investitionen muss mindestens 50 Prozent betragen. Ein Darlehen wird auf 50 Prozent dieser Wertvermehrung beschränkt. Der Darlehensbetrag pro Gesuch wird auf 1,5 Millionen Franken limitiert. Ein Bauträger darf insgesamt nicht mehr als 5 Millionen Franken FdR-Darlehen erhalten.

Trotz dieser für unsere Mitglieder unangenehmen Restriktionen konnten 2010 aus dem FdR elf Darlehen im Gesamtbetrag von 22 Millionen Franken bewilligt werden. Im Umlauf sind zurzeit total 251 Millionen Franken. Der für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz geltende hypothekarische Referenzzinssatz, den das BWO vierteljährlich bekannt gibt, blieb zwar mit 3 Prozent nochmals ein ganzes Jahr stabil bzw. sank per 2. Dezember sogar auf 2,75 Prozent. Der bereits seit acht Jahren gültige Minimalzinssatz von 2 Prozent für Darlehen aus dem FdR ist für gemeinnützige Bauträger bei längeren Laufzeiten aber nach wie vor attraktiv.

Bei dieser Gelegenheit darf die grosse Bedeutung des FdR für unsere Branche über die Jahre betont werden: Von 1991 bis 2010 wurden 634 Darlehen gewährt. Damit wurden 25 752 Wohnungen gefördert, das heisst durchschnittlich 1288 Einheiten pro Jahr. Der Gesamtbetrag der Darlehen belief sich auf 490 286 900 Franken und das damit ausgelöste Bauvolumen auf 5 760 541 775 Franken!

Während die EGW vom Parlament in der vergangenen Frühjahrsession glücklicherweise mit einem neuen Rahmenkredit für Eventualverpflichtungen von 1400 Millionen Franken alimentiert worden ist, trifft dies für den FdR leider noch nicht zu. Dies müsste sich in absehbarer Zeit ändern, damit der gemeinnützige Wohnungsbau in der künftigen Entwicklung der Wohnraumversorgung unseres Landes nicht hoffnungslos ins Hintertreffen gerät. 

primobau

beraten_planen_bauleiten

**Mit Primobau bauen –
auf Referenzen bauen**

Baugenossenschaft ABZ

Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

ASIG Wohngenossenschaft

Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen

Baugenossenschaft GEWOBAG

Siedlung Burgstrasse, Heusser Staub-Strasse Uster, 71 Wohnungen
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen
Glatzstegweg Zürich mit 12 Wohnungen
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

Baugenossenschaft Halde Zürich

17 Projekte zwischen 1981 und 2010
rund 600 Wohnungen umfassend
Neubau Siedlungslokal

Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten

Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen
Bau einer Wohnstrasse

Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

BAHOGE, Zürich

Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser, 70 Wohnungen
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

Baugenossenschaft Heubach, Horgen

Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

Baugenossenschaft Holberg, Kloten

Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenhüblach, 180 Wohnungen

Baugenossenschaft SUWITA

Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal

Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof

Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

Baugenossenschaft Heimelig

Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften

**Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und
Renovierungen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen,
die Innen- und Aussenrenovierungen, Um- und Anbauten,
Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten
sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.**

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der
Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOB AU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80