

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 86 (2011)  
**Heft:** 4  
  
**Rubrik:** Notizbuch

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 18.10.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://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 wertvermehrende 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.

### PRIMOBÄU AG

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