

# Weiterer Schwung für Anschubhilfe

Autor(en): **Gerber, Lea**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **93 (2018)**

Heft 7-8: **Basel**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-842533>

## **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.



Bilder: Martin Bichsel

Mit einer Sessionsveranstaltung machten die beiden Dachverbände der Baugenossenschaften und die parlamentarische Gruppe «Kommunalpolitik» auf die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufmerksam.

Rahmenkredit für Fonds de Roulement kommt vor die Räte

# Weiterer Schwung für Anschubhilfe

Aus dem Fonds de Roulement werden gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Darlehen für ihre Wohnbauprojekte gewährt. Der bisherige Rahmenkredit wurde Ende 2017 ausgeschöpft. Der Nationalrat entscheidet voraussichtlich in der Herbstsession über einen neuen Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken. Viele Gründe sprechen für die Weiterführung des bewährten Förderinstruments.

Von Lea Gerber\*

Der Bau von zwei Dutzend Wohnungen für junge Menschen in Samedan, der Umbau der «alten Drogerie» mitten im Dorfczentrum von Trogen zu einem Mehrgenerationenhaus, der Kauf der ersten zwei Mehrfamilienhäuser der «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz» in Niederuzwil und Wattwil – das sind nur drei Beispiele von Projekten, die in den letzten Jahren mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement unterstützt wurden. 7600 Wohnungen konnten mithilfe der zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen über die letzten fünf Jahre neu gebaut, saniert oder gekauft werden.

Gerade für neu gegründete Träger-schaften sind die Fonds-de-Roulement-Darlehen entscheidend. Und Neugründungen gab es erfreulicherweise in den

letzten Jahren vermehrt – nicht nur in den Ballungszentren, sondern auch in ländlichen Regionen oder in Berggebieten. Insbesondere im Bereich des Alterswohnens kann ein regelrechter Boom festgestellt werden. In der Romandie ist die Genossenschaftsszene nicht minder dynamisch. In den Kantonen Genf und Waadt wurden seit dem Jahr 2000 70 beziehungsweise 40 Genossenschaften neu gegründet – von insgesamt 400 Neugründungen in der ganzen Schweiz. So erstaunt es nicht, dass gut ein Drittel aller Darlehen aus dem Fonds de Roulement an Bauprojekte in der Westschweiz geht.

## Nur noch auf Sparflamme

Aktuell ist der Fonds de Roulement mit 510 Millionen Franken dotiert. Der bis-

herige Rahmenkredit von 300 Millionen Franken wurde Ende 2017 ausgeschöpft. Das bedeutet, dass nun keine neuen Mittel des Bundes in den Fonds de Roulement fliessen. Zwar werden weiterhin Rückflüsse aus den bestehenden Darlehen an neue Wohnbauprojekte vergeben. Diese Mittel reichen jedoch bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Ohne einen weiteren Rahmenkredit müssten rund die Hälfte aller förderungswürdigen Gesuche abgelehnt werden. Deshalb hat sich der Verband schon früh dafür eingesetzt, dass weitere Mittel in den Fonds de Roulement fliessen. Um einen neuen Rahmenkredit zu bekommen, bedarf es allerdings der Zustimmung des eidgenössischen Parlaments.

### Gute Argumente für weitere Mittel

Viele Gründe sprechen für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus: In Wohnungen gemeinnütziger Bauträger leben nachweislich vorwiegend Personen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. Insbesondere in urbanen Zentren und Tourismusregionen, wo die Mieten in den letzten Jahren stark gestiegen sind, wirken Genossenschaften der sozialen Entmischung entgegen.

Zudem brauchen Genossenschaftsbewohner markant weniger Wohnfläche als andere Mieter oder Hauseigentümer. Statt den durchschnittlich 45 Quadratmetern Wohnfläche beanspruchen sie pro Kopf nur 35 Quadratmeter. Damit leistet der gemeinnützige Wohnungsbau einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden, reduziert den Druck auf das verbleibende Kulturland und hilft, die Kosten für die öffentliche Infrastruktur niedriger zu halten, da teure Infrastrukturausbauten vermieden werden können. Ferner investieren Genossenschaften überdurchschnittlich viel in energieeffiziente Gebäude.

### Keine Kosten für den Bund

Auch finanzpolitischen Überlegungen hält der Fonds de Roulement stand. Die Alimentierung des Fonds erfolgt nicht à fonds perdu – die Mittel gehören weiterhin dem Bund. Der Darlehenszins beträgt aktuell 1,0 Prozent. Damit erzielt der Bund im gegenwärtigen Zinsumfeld sogar einen Gewinn. Im letzten Jahr machte der Nettoertrag immerhin 2,4 Millionen Franken aus. Dabei gilt es zu bedenken, dass jedes Jahr wiederkehrend weit über eine Milliarde Franken als Wohnkostenbeiträge im Rahmen der Sozialhilfe oder der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV ausgegeben werden – Tendenz steigend. Mit der Bereitstellung von langfristig preisgünstigem Wohnraum kann dieser rasante Kostenanstieg zumindest etwas gebremst werden.

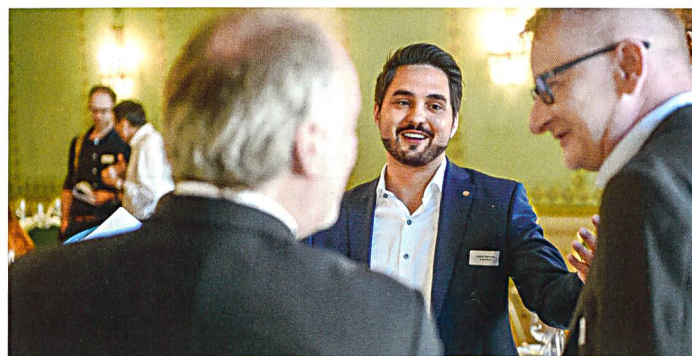
### Verknüpfung mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

In der Herbstsession entscheidet nun als Erstes der Nationalrat über einen neuen Rahmenkredit von 250 Millionen Franken für den Fonds de Roulement. Danach kommt das Geschäft in den Ständerat. Der Bundesrat schlägt den Rahmenkredit für den Fonds de Roulement in Zusammenhang mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vor. Er beantragt den Räten, den Rahmenkredit für den Fonds de Roulement anzunehmen. Die Volksinitiative hingegen empfiehlt der Bundesrat zur Ablehnung. Weiter fordert er, dass der neue Rahmenkredit für

den Fonds de Roulement erst zum Tragen kommt, wenn die Volksinitiative zurückgezogen oder abgelehnt ist.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz findet diese Verknüpfung nicht zielführend. Die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» beinhaltet nämlich eine ganze Palette von Massnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum, insbesondere auf raumplanerischer Ebene. Sie fordert unter anderem ein Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden beim Verkauf von Grund-

stücken, die im Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe wie etwa der SBB sind. Die Initiative verlangt weiter eine stetige Erhöhung des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand: Eine von zehn neu gebauten Wohnungen soll gemeinnützig sein. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist überzeugt, dass es beide Instrumente, die zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement und die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», braucht, um den



Impressionen von der Sessionsveranstaltung: Parlamentarierinnen und Parlamentarier aus unterschiedlichen politischen Lagern informierten sich über die Fonds-de-Roulement-Vorlage.

## Sessionsanlass zum gemeinnützigen Wohnungsbau

**Am 5. Juni 2018 fand in Bern eine Sessionsveranstaltung zum gemeinnützigem Wohnungsbau statt. Am Anlass, den die parlamentarische Gruppe «Kommunalpolitik» und die beiden Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz gemeinsam organisierten, nahmen rund fünfzig Personen teil.**

In Kürze wird sich das Parlament mit einem neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement befassen, den der Bundesrat im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vorschlägt. Vor diesem Hintergrund luden Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Wohnen Schweiz und die parlamentarische Gruppe «Kommunalpolitik» zu einer Informationsveranstaltung.

Unter den Teilnehmern waren rund zwanzig Parlamentarierinnen und Parlamentarier und ebenso viele Vertreterinnen und Vertreter von Kantonen und Städten. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, beleuchtete in seinem Referat die Rolle des Bundes in der Wohnungspolitik. Michael Hermann von der Forschungsstelle sotomo erläuterte zur Frage «Wer wohnt wie in gemeinnützigen Wohnungen?» die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie «Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum». In der anschliessenden Podiumsdiskussion brachten die Nationalräte Thomas Hardegger und Martin Candinas sowie Corinne Martin, Chefin der Dienstabteilung Gemeinden und Wohnen des Kantons Waadt, die Sicht der Kantone und Gemeinden ein.



Bild: Regina Kühne



Bild: Susanne Bonaca



Bild: Roger Zahner

Dank den zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement können in der ganzen Schweiz ökologisch und sozial nachhaltige Projekte von gemeinnützigen Bauträgern umgesetzt werden. Von links: Mehrgenerationenprojekt «Alte Drogerie» in Trogen, Genossenschaft «Wohnen bis 25» in Samedan und Siedlung Sturzenegg in St. Gallen.

Marktanteil der Genossenschaften am Gesamtwohnungsbestand zu erhöhen. Die Vorzeichen für einen neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement stehen verhalten positiv: In der Vernehmlassung hatten sich breite Kreise – unter anderem fast alle Kantone und die Mehrheit der Parteien – für eine Aufstockung des Fonds ausgesprochen. Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» hat geringere Chancen, im Parlament eine Mehrheit zu finden. Hier hat jedoch das Stimmvolk das letzte Wort. ■

\*Lea Gerber arbeitet beim Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und ist zuständig für den Bereich Politik und Grundlagen.

## Eckdaten zum Fonds de Roulement

Aus dem Fonds de Roulement werden gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewährt. Die Darlehen dienen als Rest- oder Überbrückungsfinanzierung für den Neubau oder den Erwerb von Liegenschaften, die Erneuerung bestehender Liegenschaften sowie den Erwerb von Grundstücken, die sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen.

Der Bauträger muss Eigenkapital von mindestens zehn Prozent ausweisen können. Die Darlehen decken nur fünf bis zehn Prozent der Finanzierung ab. Die geför-

derten Wohnungen müssen hohe Ansprüche an das ökologische, energieeffiziente und hindernisfreie Bauen erfüllen. Je höher der geplante Energiestandard, desto höher sind die möglichen Darlehensbeträge pro Wohnung. Weiter wird auf eine gute Auslastung der Wohnungen durch Belegungsvorschriften oder ähnliche Vermietungsaufgaben geachtet. Maximal kann ein Darlehen von 50 000 Franken pro Wohnung gewährt werden. Die Darlehen müssen verzinst werden und spätestens nach 20 bis 25 Jahren zurückbezahlt sein.

Anzeigen



**Caner und seine 150 Kollegen sind Elektroprofis.** Sie planen und installieren Starkstrom-, Schwachstrom-, IT- und Schaltanlagen im Grossraum Zürich. Telefon 044 301 44 44, [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**A-line LED**  
Lichtspiegel



Neueste LED-Technologie für maximales Wohlbefinden. A-line mit dem umlaufenden LED-Lichtrahmen bietet viele Lichtfunktionen: Dimmen, Biorhythmus unterstützende Tageszeitsteuerung und romantische Kerzenlicht-Atmosphäre. Bis zu 180 cm Breite erhältlich – auch als Spiegelschrank-Programm.

[www.wschneider.com](http://www.wschneider.com)





**Schneider**  
my swiss mirror