Aktuell

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 4

PDF erstellt am: **29.04.2024**

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

BWO SCHLIESST EVALUATION AB

Gute Noten für den Fonds de Roulement

Die Evaluation der Darlehen aus dem Fonds de Roulement ist abgeschlossen. Sie bestätigt die Zweckmässigkeit und die grosse Bedeutung dieser Finanzierungshilfe für die gemeinnützigen Wohnbauträger. Erste Massnahmen aus den Empfehlungen hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) auf Anfang Jahr bereits umgesetzt.

Die Gelder aus dem Fonds de Roulement bedeuten insbesondere für neu gegründete Baugenossenschaften eine wichtige Starthilfe. So erhielt die Altersgenossenschaft «in buona compagnia» in Bonaduz (GR) schon in einer frühen Phase ein Darlehen von 1,2 Millionen Franken. Sie konnte ihren vielbeachteten Minergie-Eco-Bau letzten Sommer vollenden (vgl. *wohnen* 7–8/2011).

Die Darlehen aus dem Fonds de Roulement bilden heute zusammen mit den verbürgten Anleihequoten der Emissionszentrale EGW die wichtigsten Instrumente der Wohnraumförderung des Bundes. Ihr Stellenwert hat mit dem Entscheid von Bundesrat und Parlament, auf die im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vorgesehenen direkten Darlehen des Bundes zu verzichten und die dafür vorgesehenen Mittel in den Fonds de Roulement zu leiten, stark zugenommen. Statt einer ergänzenden Finanzierungshilfe kommt den Darlehen nun die Funktion einer zentralen Fördermassnahme zu. Auch die Rolle der Fondskommissionen der beiden Dachverbände, die über die Gewährung der Darlehen entscheiden, hat sich gewandelt: Parallel zur Aufstockung der Fondsmittel hat nicht nur ihre Verantwortung, sondern auch ihre Bedeutung als Bindeglied zwischen Darlehensnehmer und -geber zugenommen.

Mehrheit zufrieden

Das WFG sieht in Artikel 48 vor, die Wirkungen der Fördermassnahmen periodisch wissenschaftlich zu überprüfen. Nach der Evaluation der Tätigkeiten der EGW im 2010 war 2011 der Fonds de Roulement an der Reihe. Im Rahmen einer schriftlichen Befragung konnten sich die gemeinnützigen Wohnbauträger zu ihren Erfahrungen mit den Darlehen äussern. Mittels Experteninterviews wurde zudem die Wahrnehmung des Fonds durch aussenstehende Personen erfasst. Speziell im Fokus standen die Darlehen, die 2009 als Stabilisierungsmassnahme für die Wirtschaft zu speziellen Konditionen für die energetische Gebäudeerneuerung ausgerichtet werden konnten.

Wie die Tabelle auf Seite 8 zeigt, sind die gemeinnützigen Wohnbauträger mit dem Instrument grossmehrheitlich zufrieden. Besonders geschätzt werden die flexible Auszahlung und die Amortisationsbedingungen der nachrangig gewährten Darlehen. Beansprucht werden die Darlehen vor allem wegen der geringen Kosten und weil sie als vorübergehender Eigenkapitalersatz eingesetzt werden können. Rund ein Drittel der Befragten ist mit dem Aufwand im Zusammenhang mit der Gesuchseingabe nicht zufrieden. Dies ist zwar nachvollziehbar, doch müssen mit dem Darlehensgesuch in der Regel nur jene Unterlagen eingereicht werden, die für ein Finanzierungsgesuch bei Banken oder im Rahmen des Baugesuchs ohnehin zu erstellen sind.

Kleine und Jüngere profitieren

Gemäss Evaluation sind die Mitnahmeeffekte beträchtlich, besonders bei den im Rahmen des Sonderprogramms 2009 gewährten Darlehen. Immerhin hätte aber gut ein Viertel der am Programm beteiligten Bauträger ohne Anreize kein Gesuch eingereicht. Generell wären in jüngerer Zeit viele Bauvorhaben auch ohne Darlehen aus dem Fonds de Roulement realisiert worden. Dies gilt jedoch nicht für Projekte kleinerer und jüngerer Bauträger, die stark auf diese Finanzierungshilfe angewiesen sind. Die Mitnahmeeffekte sind unter anderem auf die seit einiger Zeit günstigen Finanzierungsalternativen zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass sie in einem veränderten Zinsumfeld wieder abnehmen werden. Zudem ist zu relativieren, dass aus anderer Optik, nämlich bei einer Weitergabe des Zinsvorteils an die Mieterschaft, eigentlich nicht von Mitnahmeeffekten gesprochen werden kann.

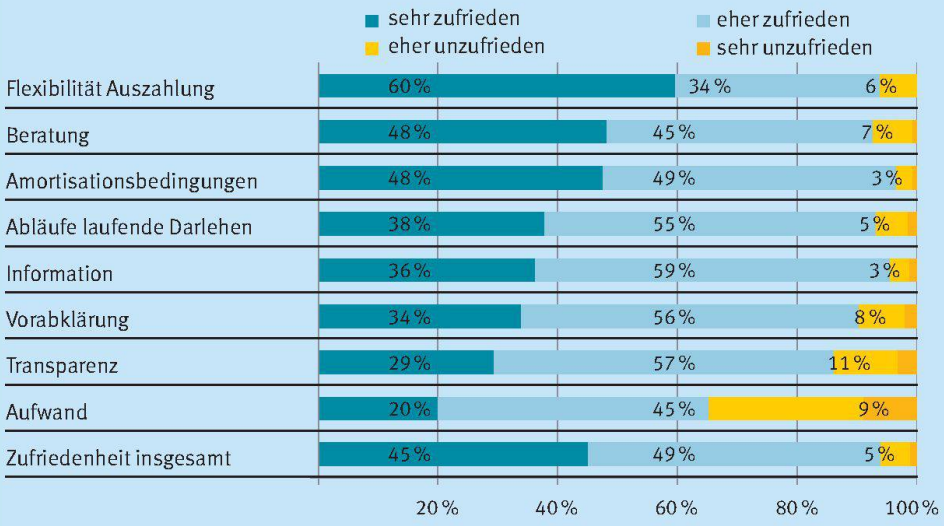
Aufgrund der Evaluationsergebnisse haben sich die Darlehen aus dem Fonds de Roulement bewährt. Ein grosser Handlungsbedarf wird nicht ausgemacht. Dennoch hat das BWO reagiert und auf den 1. Januar 2012 die Darlehensbedingungen geringfügig angepasst. So wurde der maximale Darlehensbetrag pro Gesuch von 1,5 Millionen Franken auf 2,0 Millionen Franken angehoben. Und ein Bauträger kann sich neu mit maximal 10 Millionen Franken am Fonds beteiligen. Die energetischen Anforderungen für Neubauten bleiben unverändert: Sie müssen den zertifizierten Minergiestandard erfüllen. Der Bundesrat hat die Freigabe des restlichen Rahmenkredits für den Fonds de Roulement an hohe Energiestandards geknüpft. Bei der energetischen Sanierung müssen

die Einzelbauteile der Gebäudehülle die Anforderungen des Gebäudeprogramms erfüllen. Ebenfalls auf Jahresbeginn wurden die zulässigen Anlagekostenlimiten angehoben und die Einteilung der Gemeinden auf die sechs Kostenstufen angepasst.

Fördermittel genügen nicht

Nach Auszahlung des restlichen Rahmenkredits bis etwa 2016 wird der Fonds mit 510 Millionen Franken dotiert sein. Mit den aktuellen Förderbedingungen (Darlehen von maximal 30 000 Franken pro Wohnung in 20 Jahren zu amortisieren) können dannzumal jährlich und gesamtschweizerisch zwischen 800 und 1000 Wohnungen gefördert werden. Mit einem solchen Volumen allein kann das von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus anvisierte Ziel «Halten des Anteils an Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger am Gesamtwohnungsmarkt» nicht erreicht werden. Dafür braucht es ein starkes Engagement der grossen gemeinnützigen Bauträger, die sich auch ohne öffentliche Unterstützung auf dem Markt behaupten können. Für die kleineren und jüngeren Bauträger wird der Fonds de Roulement aber weiterhin eine entscheidende Rolle bei der Finanzierung von Neubauten, Erneuerungen oder Käufen spielen. Die Kurzfassung des Berichts und der ausführliche Schlussbericht über die Evaluation mit der detaillierten Auswertung (nur deutsche Version) stehen demnächst auf der Website des BWO zur Verfügung.

Felix Walder, BWO



Zufriedenheit von Gesuchstellern mit einzelnen Aspekten des Fonds de Roulement.

Montage von «Snaporaz» im Hof der ABZ-Siedlung Jasminweg.

ABZ

Der Sonne entgegen

Die ABZ hat im Innenhof ihrer Siedlung Jasminweg ein weiteres spannendes Kunstprojekt realisiert. Sie liess vom Zürcher Künstler Mario Ganz eine achteinhalb Meter hohe Skulptur errichten. Das Objekt mit dem Namen «Snaporaz» ist komplett aus Holz gefertigt. Es besteht aus Hunderten von Lagen verleimter Fichte, wirkt aber trotzdem wie aus einem Stück gedrechselt. Die Skulptur darf nach eigenem Gusto interpretiert werden: als Flamme, Keimling, Wegweiser… Oder, wie es der Künstler formuliert: Snaporaz ist ein Symbol, das wie ein Blitz aus heiterem Himmel im Boden einschlägt – oder sich kraftvoll nach oben windet und der Sonne entgegenstreckt.

ASIG, FREIBLICK UND HALDE

Geschäftsleitungen neu besetzt

Nach dreizehn Jahren Tätigkeit als Geschäftsführer hat Othmar Räbsamen die **ASIG Wohngenossenschaft** in Zürich verlassen. Präsident Walter Oertle würdigte sein ökonomisches und unternehmerisches Können, aber auch seine grosse Sozialkompetenz und Weitsicht. Die Nachfolge hat per 1. März Maurice Weichelt angetreten, ein ausgewiesener Berufsmann und Kenner der Immobilienbranche. Im November 2011 verlor die **Baugenossenschaft Freiblick** in Zürich ihre Geschäftsführerin Claudia Schläpfer durch einen tragischen Unfall. Nun hat sie Andy Kammermann zum neuen Geschäftsführer ernannt. Er ist Betriebs- und Produktionsingenieur ETH und besitzt einen Nachdiplomabschluss in nachhaltigem Bauen. In den letzten zehn Jahren hat Andy Kammermann erfolgreich eine eigene Immobilienfirma in Zürich geführt. Auch die **Baugenossenschaft Halde** in Zürich konnte die Geschäftsführung neu besetzen. Auf Anfang Jahr hat Monika Klose das Amt der Verwalterin übernommen.