

Arbeitsberichte Wohnungswesen

Nr. 17

# Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung

Bundesamt für Wohnungswesen

Bern 1988

**MOEGLICHKEITEN ZUR VERSTAERKUNG DER ALTBAUERNEUERUNG**

**IM RAHMEN DER WOHNBAUFOERDERUNG DES BUNDES**

**Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung  
zuhanden des Vorstehers des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements**

**Bern, August 1988**

Abschluss  
der Arbeit: August 1988

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, 3000 Bern 15,  
Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,  
3000 Bern oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.517 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern 1989

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Nachdruck, auch  
auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schweizerischen Bundes-  
kanzlei gestattet.

## INHALTSVERZEICHNIS

---

	Seite
I. Vorbemerkungen	
1. Auftrag	1
2. Inhalt des Berichts	3
3. Koordination mit andern Arbeitsgruppen und Aktivitäten	3
II. Lagebeurteilung	6
1. Ausmass des Erneuerungsbedarfs	6
2. Ursachen des Erneuerungsdefizits	13
III. Förderungsansätze und Unterstützungsmassnahmen	16
1. Genereller Massnahmenkatalog	17
2. Allgemeine Massnahmen des Bundes	18
3. Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung	20
IV. Altbauerneuerung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes	23
1. Hauptmerkmale des Wohnbau- und Eigentums- förderungsgesetzes	23
2. Verbesserungsansätze	29
3. Ziele und Rahmenbedingungen	30
4. Fragen, Detailanträge und Begründungen zu einer verstärkten Förderung der Erneuerung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungs- gesetzes	33
V. Erwägungen und Empfehlungen im Zusammenhang mit den aktuellen parlamentarischen Vorstössen zur Frage der Altbauerneuerung	55
1. Ausgangslage	55
2. Erwägungen der Kommission	57
3. Antrag	61
VI. Flankierende Massnahmen	62
1. Anpassungen im Planungs- und Baurecht	62
2. Ausbildung und Information	63
3. Fiskalische Massnahmen	64
4. Unterstützung vorsorglicher Dachsanierungen	68
5. Beiträge an Wohnumfeldverbesserungen und Erneuerungsplanungen	68

	Seite
VII. Zusammenfassung	70
*	
Anhang	75
I. Kurzkomentar zu den erneuerungspolitischen Massnahmen in den Kantonen Genf und Tessin	76
II. Zusammenstellung weiterer erneuerungsspezifischer Erlasse von Kantonen mit Anschlussgesetzgebungen zum WEG	79
III. Text und Begründung der nationalrätlichen Vorstösse Schnider und Bürgi	83
IV. Wohnbauvolumen in der Schweiz 1979 - 1987	87
V. Ausstattung besetzter Wohnungen mit Bad oder Dusche nach Kantonen, 1970 und 1980	88
*	
Literaturverzeichnis	89

## I. Vorbemerkungen

---

### 1. Auftrag

Es ist aus heutiger Sicht zu erwarten, dass die Erhaltung des Altbaubestandes mit den damit verbundenen Problemen in Zukunft an Gewicht gewinnen wird. Das zeigen die jüngsten Diskussionen über das Erneuerungsdefizit, die Postulate der haushälterischen Bodennutzung sowie des Energiesparens. Wohnungspolitisch fällt ferner ins Gewicht, dass durch Sanierungen je länger je mehr preisgünstiger Wohnraum verlorenght, was zu Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und zu neuen Versorgungsproblemen führen kann.

Das Volkswirtschaftsdepartement ist sich bewusst, dass die sich abzeichnenden Veränderungen wirtschafts- und sozialpolitische Konsequenzen haben können, die eine rechtzeitige Auseinandersetzung mit dem gesamten Problemkreis bedingen. Mit Verfügung vom 12. Juli 1987 hat deshalb das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement eine Expertenkommission für Fragen der öffentlichen Förderung der Altbauerneuerung eingesetzt. Diese wurde beauftragt, sich mit der Problematik öffentlicher Erneuerungshilfen zu befassen und dabei insbesondere abzuklären, ob und inwieweit am geltenden Instrumentarium des Bundes Anpassungen vorzunehmen sind. Dazu gehört auch die Ueberprüfung der im Nationalrat eingereichten Vorstösse Schnider und Bürgi, wonach gesetzliche Grundlagen zur speziellen Förderung der Erneuerung von Wohnbauten im ländlichen Raum geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus wurde der Kommission freigestellt, in Absprache mit anderen interessierten Gremien nebst dieser Hauptthematik weitere Probleme der Altbauerneuerung anzugehen und zuhanden öffentlicher und privater Akteure zusätzliche Handlungsempfehlungen zu unterbreiten.

Die Expertenkommission setzte sich wie folgt zusammen:

Dr. A. Linn, Direktor der Christoph Merian Stiftung, Basel  
(Präsident)

L. Bonanomi, Collaboratrice à l'institut de recherche sur l'environnement construit (IREC), Lausanne

P. Baumgartner, Vorsteher des Amtes für Bausubventionen, Basel

D. Clerc, Architecte communal, La Chaux-de-Fonds

Ch. Gabathuler, dipl. arch. ETH, Zürich

P. Ischi, Directeur de l'office financier du logement, Genève

P. Jardini, Segretario dello dipartimento delle opere sociali, Bellinzona

Dr. P. Koller, Geschäftsführer der Schweiz. Bauwirtschaftskonferenz, Zürich

A. Mégroz, Zentralpräsident des Schweiz. Maler- und Gipsermeister-Verbandes des Ausbaugewerbes, Bern

Dr. F. Nigg, Zentralsekretär des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen, Zürich

J. Schwegler, Chef des Liegenschaftsdienstes der Stadt Zürich, Zürich

R. Wälle, Mitglied des Vorstandes des Verbandes Liberaler Baugenossenschaften, Sursee

Dr. J. Wyder, Direktor der Schweiz. Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung, Brugg

Beisitzer des Bundes:

Dr. P. Gurtner, Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen

E. Mosimann, lic. rer. pol., wissenschaftlicher Adjunkt, Bundesamt für Konjunkturfragen

Dr. G. Steinmann, wissenschaftlicher Adjunkt, Eidg. Steuerverwaltung

Dr. H. Zimmermann, wissenschaftlicher Adjunkt, Bundesamt für Raumplanung

Sekretariat:

Bundesamt für Wohnungswesen

Die Kommission hielt ihre erste Sitzung am 29. Oktober 1987 ab. Nach zwei Plenums-Sitzungen wurde zur Prüfung spezifischer Detailfragen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes unter der Leitung von Herrn P. Ischi, Genf, eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Insgesamt traten das Plenum und die Arbeitsgruppe zu 8 Sitzungen zusammen, letztmals am 23. August 1988. Als Resultat ihrer Beratungen erstattet die Kommission den nachstehenden Bericht, der von ihr am 23. August 1988 genehmigt worden ist.

## 2. Inhalt des Berichtes

Der Bericht enthält einige einleitende Bemerkungen über die Koordination mit andern Arbeitsgruppen und Aktivitäten im Erneuerungsreich. Diesen folgen im Sinne einer Lageanalyse Ausführungen über die momentane Situation im Bereich der Wohnungserneuerung und über die Ursachen des Erneuerungsdefizits. Daran schliessen ein Ueberblick über allgemeine Förderungsansätze, über spezielle Massnahmen innerhalb der eigentlichen Wohnbauförderung sowie einige Bemerkungen zu den Zielen und Rahmenbedingungen der unterbreiteten Aenderungsanträge an. Im Mittelpunkt des Berichts stehen sodann die eigentlichen Förderungsempfehlungen, die Erwägungen zu den nationalrätlichen Vorstössen Schnider und Bürgi sowie die Anträge im Zusammenhang mit flankierenden Massnahmen. Ein separater Anhang mit Uebersichten über kantonale Gesetzesgrundlagen und statistische Angaben sowie ein Literaturverzeichnis bilden den Abschluss des Berichts.

## 3. Koordination mit anderen Arbeitsgruppen und Aktivitäten

Die Expertenkommission ist nicht das einzige Gremium, das sich gegenwärtig mit der Problematik der baulichen Erneuerung beschäftigt. Im Rahmen eines "Aktionsprogramms" des Bundesamtes für Konjunkturfragen wird zur Zeit nebst anderen Schwerpunkten auch für den Bereich der Sanierung von Bauwerken die Frage eines umfassenden Massnahmenprogramms zur "Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz" geprüft. Die dafür eingesetzte Arbeitsgruppe schlägt für die Bereiche Hoch- und Tiefbau separate Teilprogramme vor, deren themati-



sche Schwerpunkte auf der Erneuerungsplanung und -ausführung einerseits und auf dem rechtlichen Umfeld der Erneuerung andererseits liegen. Im Vordergrund stehen dabei Massnahmen im Informations-, Aus- und Weiterbildungsbereich. Insbesondere gilt es

- die Erneuerungsbereitschaft der Eigentümer/Investoren zu fördern,
- die Benutzer über die Zusammenhänge in bezug auf Erhaltung und Erneuerung zu informieren und namentlich aufzuzeigen, dass die Erneuerung im gemeinsamen Interesse von Eigentümern und Benutzern liegt,
- die Planer und Unternehmer im Umstrukturierungsprozess zu unterstützen,
- Gesetzgeber und Baubewilligungsinstanzen für Fragen im Zusammenhang mit der Erhaltung und Erneuerung zu sensibilisieren,
- die für die Information und Weiterbildung der Zielgruppen erstellten Grundlagen in die Erstausbildung (Gewerbeschulen, Technika, Hochschulen) einfliessen zu lassen.

Zwischen der Arbeitsgruppe "Aktionsprogramm" und der Expertenkommission "Altbauerneuerung" bestehen nicht nur personell enge Verflechtungen. Auch inhaltlich sind sowohl Berührungs- und Ueberschneidungspunkte wie auch klare Abgrenzungen zu verzeichnen. So hat sich die Expertenkommission in ihrer Arbeit gemäss Auftrag auf Wohnbauten beschränkt und ihre diesbezüglichen Empfehlungen konzentrieren sich auf das auch im Aktionsprogramm angesprochene rechtliche Umfeld der Erneuerung. Dabei kommt den Fragen rund um die Subventionierung von Erneuerungsaktivitäten die grösste Bedeutung zu. Dagegen werden speziell den Wohnungsbau betreffende Fragen der Erneuerungsplanung und -ausführung sowie das Schliessen von Wissens- und Informationslücken nur am Rande erörtert. Für dieses Vorgehen spricht, dass einige der ausgeklammerten Aspekte im Ausführungsprogramm 1988-1991 der Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) im Schwerpunkt "Altbauerneuerung" behandelt werden. Die FWW hat in Absprache mit dem beim Aktionsprogramm federführenden Bundesamt für Konjunkturfragen drei Forschungsprojekte ausgearbeitet, die entweder schon in Ausführung sind oder noch dieses Jahr zur Bearbeitung gelangen. Es handelt sich dabei erstens um die Entwicklung einer Kostenschätzungsmethode für Wohnungserneuerung, die anders als das heute schon vielfach benutzte "Handbuch MER" auch auf Nachkriegsbauten angewendet werden kann.

Beim Thema "Engpässe bei der Verlagerung vom Neubau zur baulichen Erneuerung: Einfluss von Bau- und Planungsvorschriften" besteht das Forschungsziel in der Bestandesaufnahme der erneuerungshemmenden Rechtsgrundlagen und in der Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen. Das dritte Projekt "Aufarbeiten von Erneuerungsbeispielen" zielt auf die Wissensvermittlung und den Abbau psychologischer Erneuerungshemmnisse. Angestrebt wird neben einer Sammlung baulich gelungener Erneuerungen auch die mit Beispielen angereicherte Behandlung von Fragen wie Benutzerinformation, Einbezug der Mieter in die Erneuerung, vorübergehende Dislozierung der Mieter, etc. Die Ergebnisse dieser drei Forschungsarbeiten der FWW sollen später den Trägern des Aktionsprogramms "Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz" als Ausbildungsgrundlagen zur Verfügung stehen.

Die Kommission nahm zudem zur Kenntnis, dass die FWW für einen späteren Zeitpunkt die Entwicklung eines Konzepts für eine periodische Erhebung der Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten plant und diesbezügliche Vorabklärungen mit den Bundesämtern für Konjunkturfragen und Statistik angelaufen sind.

Aufgrund dieser Arbeitsteilung zwischen verschiedenen Gremien wird die im Kommissionsauftrag freigestellte Behandlung flankierender Probleme der Altbauerneuerung zurückhaltend ausgeübt. Im Vordergrund stehen wohnungspolitische Aspekte, die durch einige generelle Empfehlungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen ergänzt werden. In diesem Bereich ist nicht ausgeschlossen, dass von der Arbeitsgruppe "Aktionsprogramm" und der Expertenkommission "Altbauerneuerung" z.T. gleichlautende Anliegen vertreten werden. Das gibt ihnen umso größeres Gewicht.

## II. Lagebeurteilung

---

### 1. Ausmass des Erneuerungsbedarfs

Empfehlungen zur Förderung der Erneuerung müssen sich auf eine korrekte Lagebeurteilung abstützen. Die Kommission nahm daher an ihren ersten beiden Sitzungen eine Beurteilung der gegenwärtigen Erneuerungstätigkeit und des Erneuerungsbedarfs im Wohnungsbereich vor.

Die Schweiz ist ein dicht besiedeltes Land mit einer umfangreichen Bausubstanz. Die über 2,2 Millionen Gebäude mit 600 Millionen m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entsprechen einem Wert von rund 1'100 Milliarden Franken. Ungefähr die Hälfte der Gebäude dient zu Wohnzwecken und mit durchschnittlich etwa 50 m<sup>2</sup> pro Kopf ist die Bevölkerung gut mit Wohnraum ausgestattet. Neben der quantitativen Wohnraumversorgung kann auch die qualitative Gebäude- und Wohnungsausstattung als gut bezeichnet werden. Die Wohnungszählung 1980 hat ergeben, dass die Ausstattung mit neuzeitlichem Komfort weit vorangeschritten ist<sup>1</sup>. In 99 % aller Wohnungen gibt es eine Kochgelegenheit, über 90 % sind mit Bad oder Dusche ausgestattet, praktisch alle Wohnungen haben eine Heizung und sind mit Warmwasser versorgt. Ein ebenfalls befriedigendes Bild ergab die Gebäudeausstattung mit Lift, Wasch- und Trockenräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, etc.

Betrachtet man diese hohen Ausstattungsquoten, lässt sich direkt kein Erneuerungsdefizit ableiten. Ein anderes Bild ergibt sich jedoch, wenn der Blick auf das Gebäudealter gerichtet wird. 28 % der Wohngebäude datieren aus dem letzten Jahrhundert, ca. 20 % entstanden zwischen 1900 und 1945 und die restlichen, rund die Hälfte, wurden in der Nachkriegsperiode erstellt. All diese Gebäude sind einem Alterungsprozess unterworfen, der die einzelnen Bauteile unterschiedlich trifft. Jedes Bauelement erfordert entsprechend seiner durchschnittlichen Lebensdauer eine periodische Erneuerung, wenn der optimale Gebäudewert erhalten bleiben soll.

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnen in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 34, Bern 1985

Ausgehend von diesen Ueberlegungen wird in neueren Untersuchungen<sup>2</sup> ein haustechnischer Erneuerungszyklus von ca. 20 Jahren und ein gebäudetechnischer von ungefähr 30 Jahren postuliert. Als kritische Grenze wird ein Erneuerungszyklus von 50 Jahren angesehen.

Bringt man diese Zyklen mit den Gebäudealtersklassen in Verbindung, fallen gegenwärtig jährlich Erneuerungspotentiale in der folgenden Grössenordnung an:

haustechnischer Erneuerungszyklus (20 Jahre):	ca. 44'000 Wohngebäude
gebäudetechnischer Erneuerungszyklus (30 Jahre):	ca. 25'000 Wohngebäude
gebäudetechnischer Erneuerungszyklus (50 Jahre):	ca. 10'000 Wohngebäude

Diesem geschätzten Erneuerungsbedarf steht heute eine tatsächliche Erneuerung von 8'000 bis 9'000 Objekten gegenüber, was einer jährlichen Erneuerungsrate von unter 1 % entspricht.

Wie eine weitere Studie zeigt<sup>3</sup>, machte der Erneuerungsanteil in den vergangenen 15 Jahren zwischen einem Viertel und einem Fünftel der gesamten Wohnbauinvestitionen aus. Der Erneuerungsmarkt erlebte in der zweiten Hälfte der siebziger Jahre wohl aufgrund nachlassender Neubaunachfrage (Rezession) einen starken Aufschwung. In den nachfolgenden Jahren ist zwar ein stetiger Anstieg der Aufwendungen für Erneuerung, doch keine grundlegende Verschiebung im Investitionsplit zu verzeichnen. 1986 beispielsweise machte der Erneuerungsmarkt 23,6 % der Bauaufwendungen aus. Laut diesen Studien ist die Schweizer Bauwirtschaft also nach wie vor neubauorientiert, obwohl ein hoher Aufholbedarf in Richtung Erneuerung besteht.

Dieser Diagnose des Erneuerungssektors zu widersprechen scheinen auf den ersten Blick die Resultate einer Studie, die vom Bundesamt für

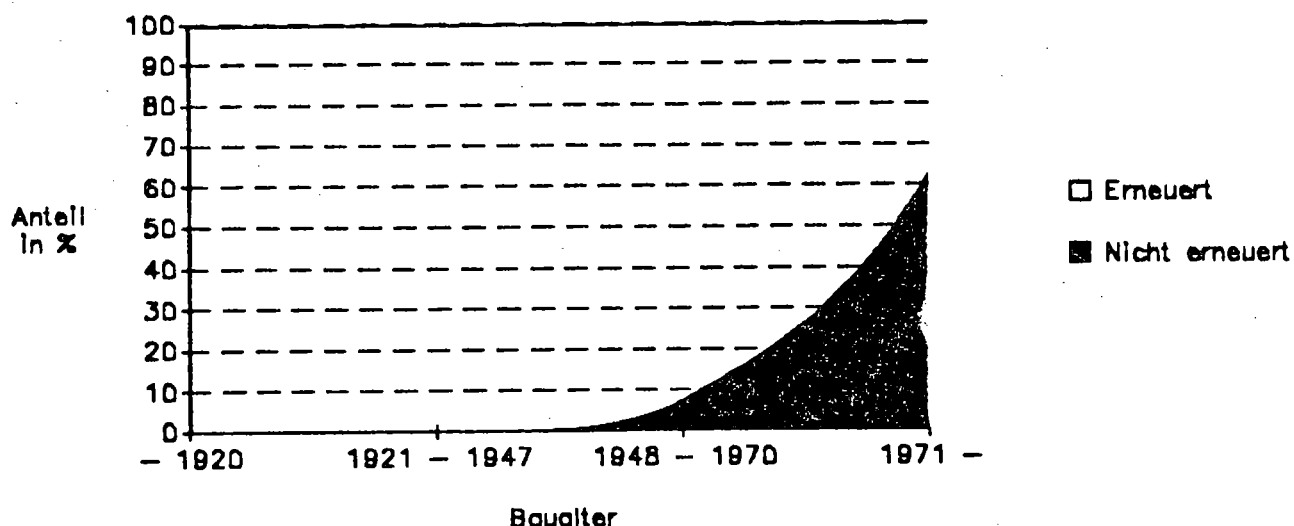
---

<sup>2</sup> Gabathuler, Wüest, Baumarkt Schweiz, Chancen und Risiken bis zur Jahrhundertwende, Zürich 1987

<sup>3</sup> Planconsult, Hochbau-Prognose 1987-1993, Basel 1987

Wohnungswesen auf Antrag der FWW veranlasst wurde<sup>4</sup>. Darin wird inbezug auf sechs ausgewählte Untersuchungsregionen festgestellt, dass 91 % der zwischen 1948 und 1970 gebauten Wohnungen bis heute mindestens ein Mal erneuert wurden. Wie die nachfolgende Graphik verdeutlicht, sind von den nach 1970 gebauten Wohnungen auch schon über 35 % erneuert worden.

Abbildung 1: Nicht-erneuerte und erneuerte Wohnungen nach Baualter

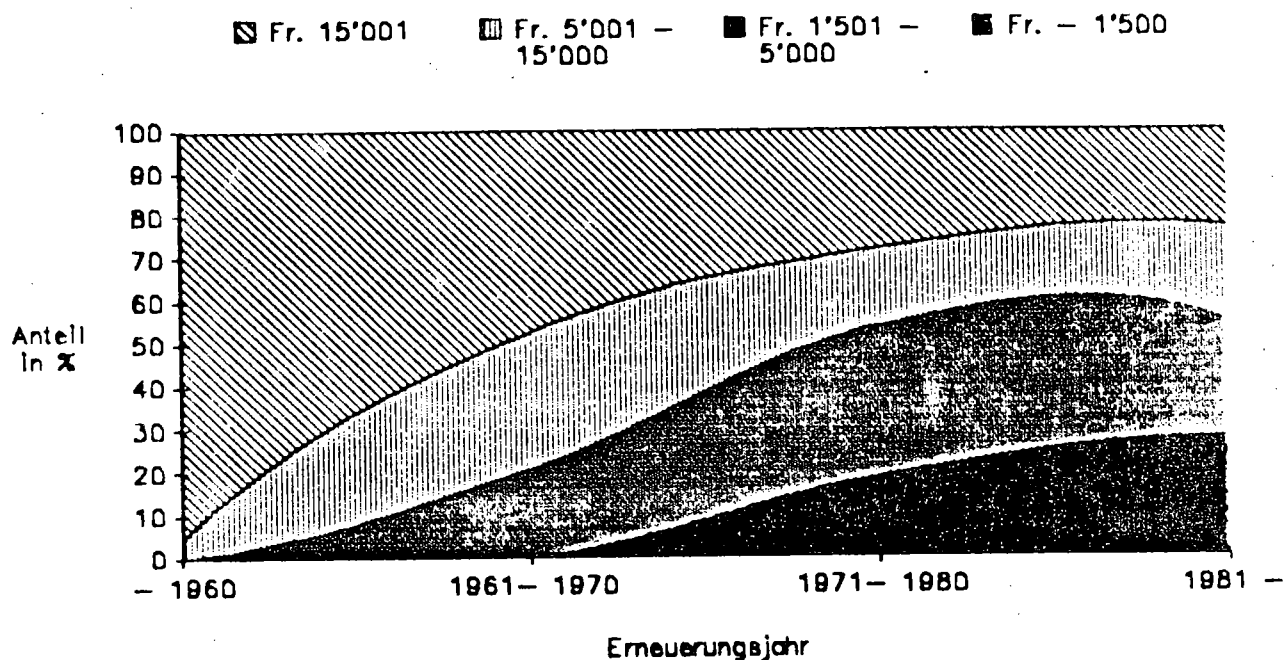


Quelle: Haari, a.a.o.

Es wäre jedoch falsch, aus diesen Zahlen auf die Absenz eines Erneuerungsdefizits zu schliessen. Bestehende Meinungsdivergenzen über das Ausmass des Erneuerungsbedarfs basieren z.T. auf unterschiedlichen Definitionen von Erneuerung und Unterhalt. So ist der in der erwähnten FWW-Untersuchung festgestellte hohe Erneuerungsgrad darauf zurückzuführen, dass alle Arbeiten an der bestehenden Bausubstanz als Erneuerung erfasst wurden. Eigentliche Unterhaltsarbeiten machen dabei aber einen beträchtlichen Anteil aus. Wie Abbildung 2 zeigt, wurden bei rund der Hälfte der nach 1970 erneuerten Wohnungen weniger als Fr. 5'000.- aufgewendet. Und bei ca. einem Viertel der nach 1982 erstellten Wohnungen lagen die Kosten gar unter Fr. 1'500.- pro Wohnung.

<sup>4</sup> Haari, Das Eigentümerverhalten bei der Erneuerung; in Bearbeitung

Abbildung 2: Aufwand je Wohnung nach Erneuerungsjahr



Quelle: Haari, a.a.O.

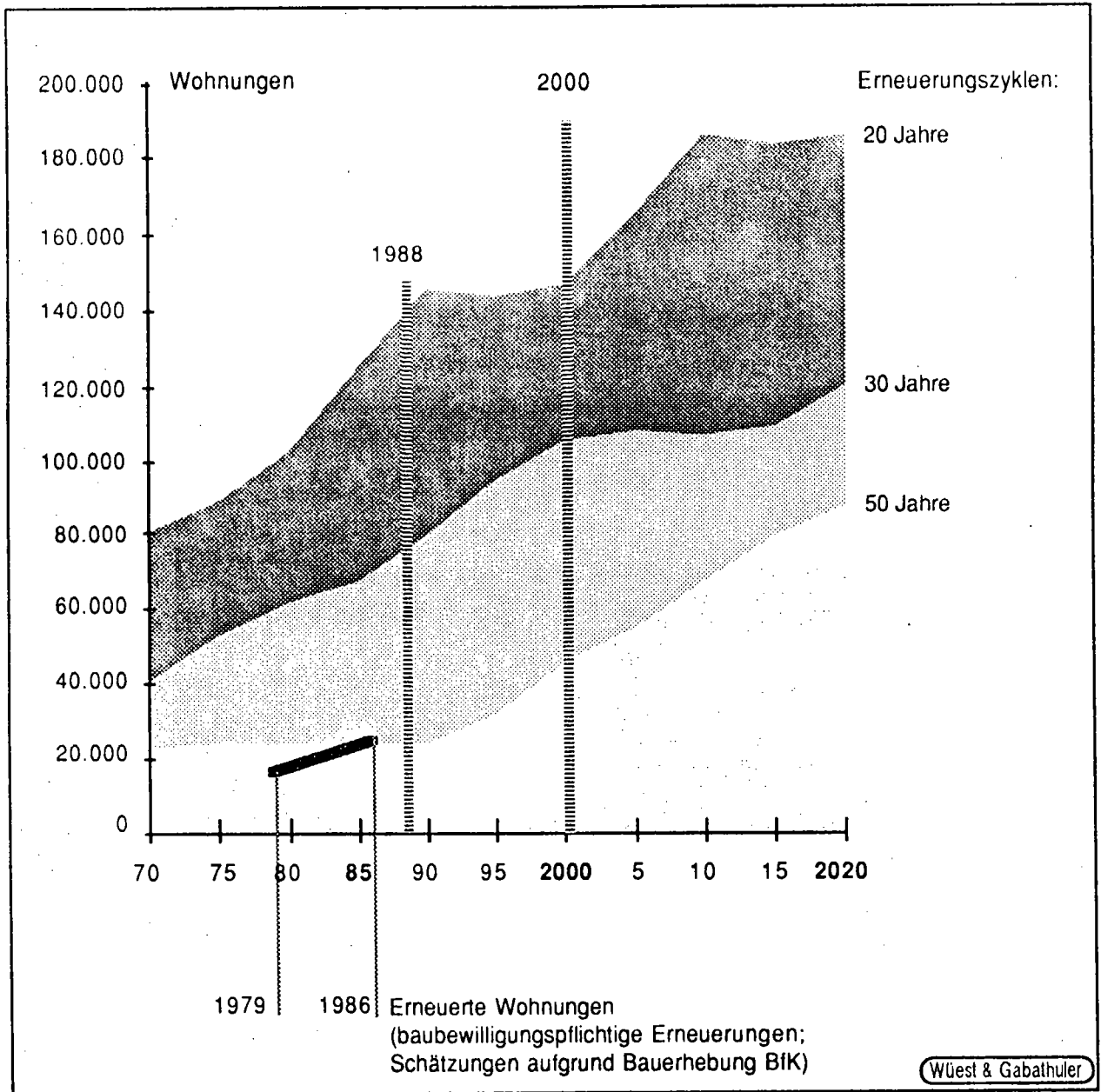
Die Lageabschätzung wird neben der Definitionsproblematik auch dadurch erschwert, dass heute weder ein einheitliches Diagnoseinstrument zwecks Feststellung des Erneuerungsbedarfs noch eine umfassende Statistik zu den laufenden Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten besteht. Die Kommission nahm zur Kenntnis, dass diesen Mängeln im Rahmen des bereits erwähnten Programms der FWW grössere Beachtung geschenkt werden soll.

Unterhaltsarbeiten werden meist an sichtbaren Bauteilen geleistet, während Mauerteile, Holzkonstruktionen, Leitungen, etc. unberührt bleiben. Richtet man das Augenmerk auf diese Bauteile, besteht zweifelsohne schon heute ein Erneuerungsdefizit, das sich zukünftig bei gleichbleibendem Investitionssplit zwischen Neubau und Erneuerung rasch erhöhen dürfte. Diese Perspektiven, die durch Abbildung 3 erhellt werden, ergeben sich aus der Tatsache, dass mittelfristig die in den fünfziger und sechziger Jahren errichteten Wohngebäude allmählich zur Erneuerung anfallen. Wird die Erneuerung dieses zahlenmässig grossen und nicht selten mit baulichen Mängeln behafte-

ten Gebäudebestandes hinausgezögert, führt dies zu einer beschleunigten Alterung der Bausubstanz und eine spätere Erneuerung wird überdurchschnittliche Investitionen bedingen und starke Mieterhöhungen zur Folge haben.

Der heute schon bestehende Rückstand bei der Erneuerung des Wohnungsbestandes kommt auch bei einer Gegenüberstellung verschiedener Gebäudearten zum Ausdruck (vgl. Abbildung 4). Die meisten übrigen Bausparten weisen z.T. deutlich höhere Erneuerungsinvestitionen auf. Im industriell-gewerblichen Bau und bei Dienstleistungsgebäuden betragen Umbau und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz im Durchschnitt bereits mehr als 30 % der gesamten baulichen Investitionen. Noch höher liegt der Anteil der Erneuerungsinvestitionen bei Gebäuden der öffentlichen Hand (z.T. 40 % und mehr).

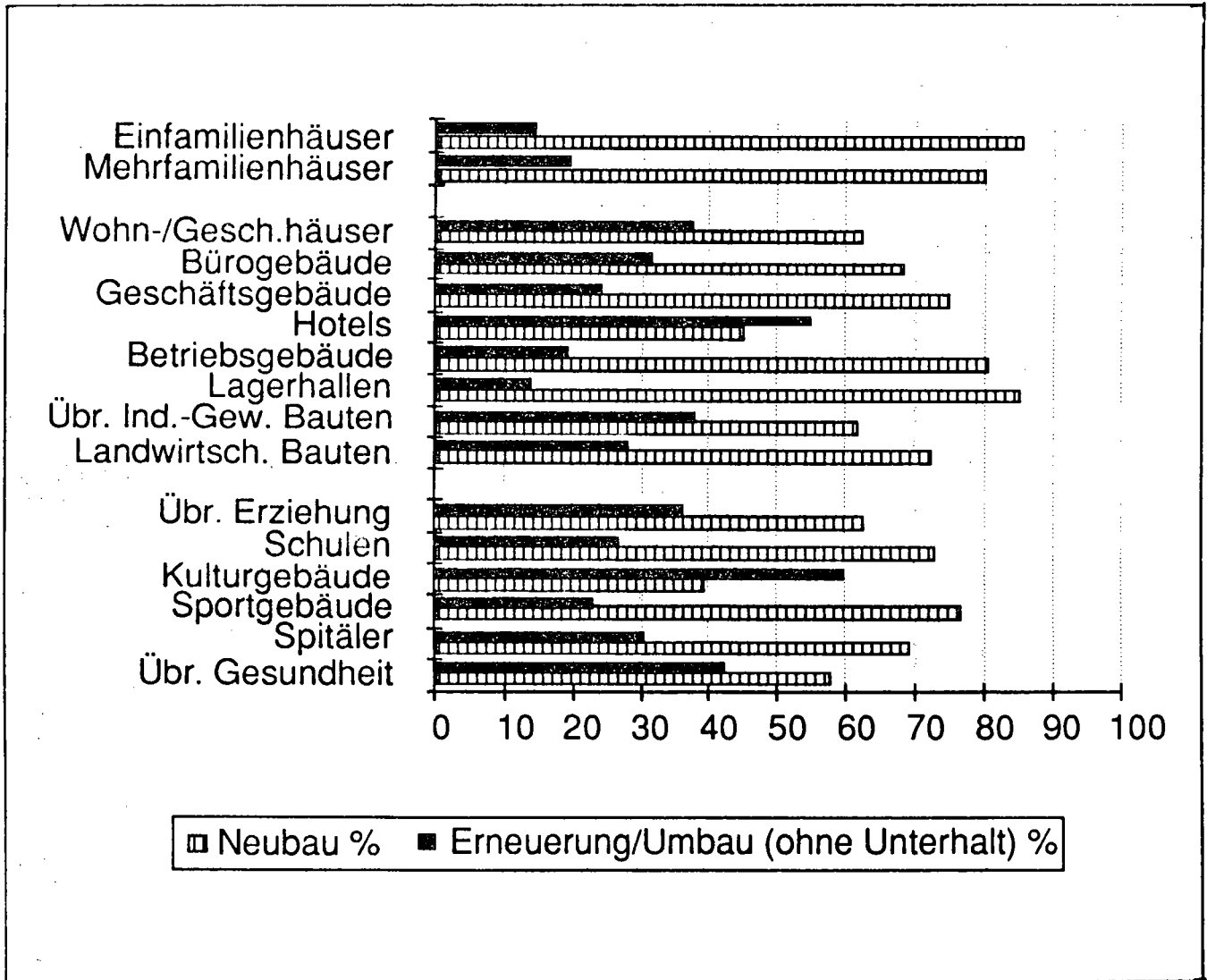
Abbildung 3: Anzahl der jährlich je nach Erneuerungszyklus anfallenden sanierungsbedürftigen Wohnungen und tatsächlich erneuerte Wohnungen 1979-1986



Quelle: Wüest & Gabathuler, a.a.O



Abbildung 4: Unterschiedliche Erneuerungsverhalten in den verschiedenen Bausparten



Quelle: Wüest & Gabathuler, a.a.O.

Bei der Einschätzung des Erneuerungsbedarfs müssen neben dem Gebäudealterungsprozess noch weitere Faktoren berücksichtigt werden. Grundrissgestaltung und Ausstattung von Altwohnungen entsprechen heute oft nicht mehr den seit ihrem Bau veränderten Haushaltsformen und Wohnbedürfnissen. Bei einem durch die Lebenszyklen der Bewohner bedingten - möglicherweise ansteigenden - Marktrückfluss von Altwohnungen muss bei fehlender Attraktivität mit Leerständen gerechnet werden. Marktgängigkeit hängt jedoch nicht allein vom Zustand der einzelnen Wohnung oder des einzelnen Gebäudes, sondern auch von der Qualität der unmittelbaren und weiteren Wohnumgebung ab. Meist sind die infrastrukturellen Einrichtungen im Umfeld der Gebäude mit Erneuerungsdefiziten ebenfalls sanierungsbedürftig. Gerade die in den Bauboomjahren entstandenen und nun zur Erneuerung anfallenden Grossiedlungen weisen neben Bauschäden oft eine mangelhafte Wohnumfeldgestaltung auf und sind vielfachen Immissionen ausgesetzt. Von der Erneuerungsproblematik sind jedoch nicht nur die städtischen Agglomerationen, sondern auch die ländlichen Räume betroffen. In der Kommission wurde beispielhaft die Juraregion genannt, wo ungeachtet der Forderung nach haushälterischer Bodennutzung Einfamilienhäuser für junge Familien zum Teil mit öffentlicher Hilfe "im Grünen" erstellt werden, während die alten Häuser der Dorfkerne nur noch von Betagten oder gar nicht mehr bewohnt sind. Solche Beispiele machen deutlich, dass die Förderung der Erneuerung Eingriffe verlangt, die über gebäudebezogene finanzielle, rechtliche und technische Massnahmen hinausgehen, die jedoch im Rahmen der Kommissionsarbeit nicht erschöpfend behandelt werden konnten.

## 2. Ursachen des Erneuerungsdefizits

Empfehlungen zu erneuerungsfördernden Massnahmen setzen Kenntnisse über die Ursachen des Erneuerungsdefizits voraus. Nach Ansicht der Kommission stehen heute vor allem die folgenden Faktoren im Vordergrund:

- Mangel an Diagnosehilfsmitteln und allgemein an Kenntnissen über Gebäudealter, Lebenszyklen der Bausubstanz sowie die Folgen der unzureichenden Erneuerungstätigkeit.

- Fehlende Transparenz im Erneuerungsmarkt und mangelhafte Kenntnisse der Erneuerungsmöglichkeiten. Baufachleute sind vielfach noch zu einseitig neubau- statt erneuerungsorientiert.
- Schwierige Abschätzung des Kosten- und Zeitaufwands von Erneuerungsarbeiten. Damit sind auch die ökonomischen Auswirkungen der Erneuerung oft schwer zu beurteilen.
- Psychosoziale Hemmnisse wie Alter oder Scheu des Eigentümers vor einer Störung des Verhältnisses mit den Mietern (Umtriebe in der Erneuerungsphase, Kündigungen, Mietzinserhöhungen, etc.).
- Gesetzliche Rahmenbedingungen im Bereich des Bau- und Planungsrechts, des Miet- und Steuerrechts oder des Verkehrs-, Boden- und Umweltschutzrechts.

Insbesondere das Baurecht ist noch stark neubauorientiert. Es verhindert oft einfache Sanierungslösungen und Verbesserungen der Wohnungsstruktur. Hinzu kommen planungsrechtliche Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Dachausbauten, Anbauten oder Zusatznutzungen für Gemeinschaftsbauten. Starre Zonenvorschriften beeinträchtigen die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnsubstanz, während Planungsunsicherheiten und fehlende Vorleistungen für Quartierpläne und Arealüberbauungen häufig zeitliche Verzögerungen bedingen.

Aufgrund der Lageanalyse ist die Kommission überzeugt, dass sich gewisse Erneuerungsdefizite abzeichnen und Massnahmen gegen die Trendentwicklung nötig sind. Dieses Anliegen mag heute angesichts der guten Auftragslage der Bauwirtschaft konjunkturpolitisch inopportun erscheinen. Mit Blick auf die Zukunft besteht jedoch heute das Bedürfnis nach einem Förderungskonzept, auf das bei einer allfälligen Rezession zurückgegriffen werden könnte.

Bei den möglichen Strategien stehen zwei Hauptrichtungen im Vordergrund. Erstens eine verstärkte Förderung der Erneuerung durch Abbau, Vereinfachung und flexiblere Handhabung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie durch marktkonforme Sanierungsanreize. Begleitend dazu wären von der Behebung von Wissenslücken und der Förderung der Ausbildung, wie sie beide im Rahmen des erwähnten Aktionsprogramms "Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz" geplant sind, Impulse zu erwarten.

Als Alternative dazu bietet sich zweitens ein verstärkter Interventionismus im Sinne substanz- und strukturerhaltender Massnahmen an, welche die heute bestehenden Handlungsspielräume zwar einschränken würden, dem Ziel der Erneuerung bestehender Bausubstanz jedoch in einigen Punkten entgegenkommen dürften.

Welcher Strategie man den Vorzug gibt, hängt primär von städtebaulichen, sozialpolitischen, bauwirtschaftlichen, eigentums- und siedlungspolitischen Zielen ab. Je nachdem, ob die Interessen des Investors, des Eigentümers, des bisherigen Bewohners oder des Gemeinwesens im Vordergrund stehen, haben Diskussionen über Ist- und Soll-Zustände einen ganz unterschiedlichen Gehalt. Identische Rechtsinstrumente stellen demzufolge in einem Fall Hemmschuhe, im andern wirkungsvolle Schutz- und Förderungsmassnahmen dar. Die beiden Erneuerungsansätze müssen sich jedoch gegenseitig nicht unbedingt ausschliessen. Es ist gut möglich, dass mit Liberalisierung in einem Bereich und Regulierung im anderen eine optimale Strategie entwickelt werden kann.

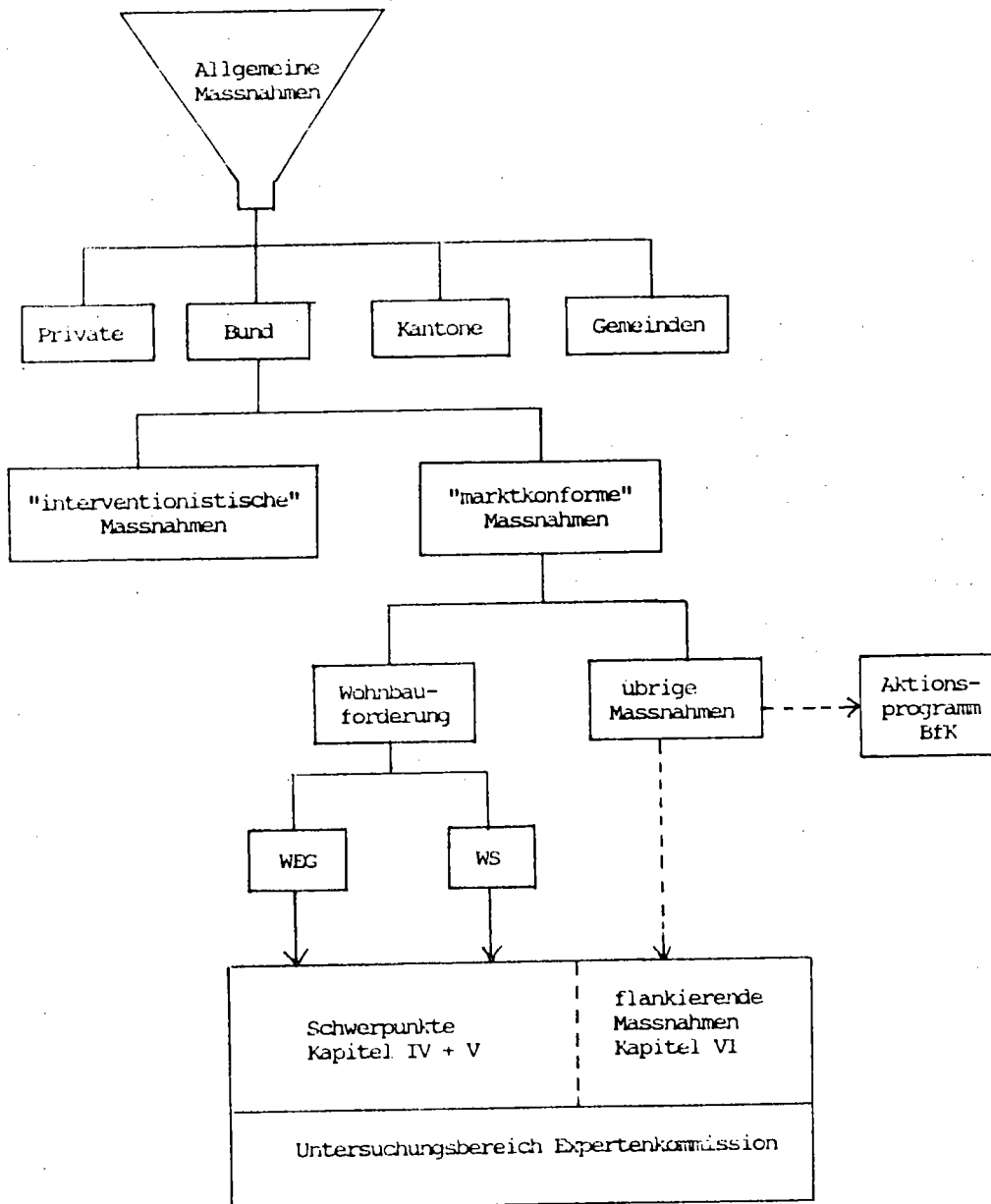
Wie noch zu zeigen sein wird, kommt man allerdings bei wirtschafts- und gesellschaftspolitisch grundlegend divergierenden Massnahmen um klare Weichenstellungen nicht herum. Zu Beginn der Kommissionsarbeit wurde jedoch das Spektrum möglicher Detailziele und Massnahmen bewusst offen gelassen und unabhängig von bereits anderweitig bestehenden Förderungsplänen im Sinne einer Bestandesaufnahme ein umfassender Katalog möglicher Förderungsmassnahmen aufgestellt.

### III. Förderungsansätze und Unterstützungsmassnahmen

---

In Abbildung 5 ist der Verlauf der Beratungen der Expertenkommission bezüglich Förderungsansätze und Unterstützungsmassnahmen schematisch dargestellt. Die einzelnen Schritte von der breiten Bestandaufnahme allgemeiner Massnahmen und ihrer Träger bis hin zu den schliesslich detailliert untersuchten Bereichen werden nachfolgend erläutert.

Abbildung 5: Ablaufschema der Kommissionsarbeit



## 1. Genereller Massnahmenkatalog

Für die Förderung der Erneuerungstätigkeit bieten sich zahlreiche Massnahmen an. Diese lassen sich unterscheiden nach:

### a) Art der Massnahme:

- Wissensvermittlung
- Bau- und planungsrechtliche Massnahmen
- Stärkung der rechtlichen Position einzelner Marktteilnehmer
- Steuerliche Massnahmen
- Subventionen und Beihilfen

### b) Gegenstand des Eingriffs:

- Ausbau von Statistiken
- Einrichtung von Beratungsstellen
- Diagnose- und Kalkulationshilfen
- Musterverträge
- Handbücher und Leitfäden
  
- Steuerfreie Unterhaltsreserven
- Regelung der Unterhaltsabzüge
- Höhere Versicherungsprämien für vernachlässigte Gebäude
- Niedrigere Belehnung vernachlässigter Liegenschaften
  
- Kostenbeiträge
- Darlehen
- Zinszuschüsse
- Mietzinszuschüsse
- Direktzahlungen für Mieterrenovationen
- Liegenschaftsfonds
- Erneuerungspool
- Abbruchgesetze
- Unterhaltspflicht
- Vorkaufsrechte für Mieter
- Wohnumfeldverbesserungen
- etc.

### c) Intensität des Eingriffs:

- Information, Beratung, Sensibilisierung
- Direkte und indirekte Anreize durch geldwerte und andere Leistungen
- Richtwerte und Empfehlungen
- Staatliche Vorschriften

### d) Adressatenkreis:

- Bund
- Kantone
- Gemeinden
- Private

Wer in welchen Bereichen mit welchen Massnahmen operieren soll, hängt von den übergeordneten Zielen und bestehenden Rahmenbedingungen ab, ist es doch nicht einerlei, ob primär die Auslösung von

Sanierungsaktivitäten oder die soziale Absicherung sanierungsbedingter Folgewirkungen (Verdrängungseffekte, Mietpreiserhöhungen) im Vordergrund stehen. Ferner gilt es beispielsweise zu beachten, dass im marktwirtschaftlichen Rahmen nicht nur der Wohnungsneubau, sondern auch die Erneuerung von Wohnraum grundsätzlich Aufgabe der Privatwirtschaft ist. Zudem muss etwa bei rechtlichen Massnahmen auch dem föderalistischen Aufbau unseres Staates Rechnung getragen werden.

Nach eingehender Diskussion der möglichen Förderungsmassnahmen und nach Anhörung einzelner Berichte über die Erfahrungen mit der Beratungsstelle im Kanton Basel-Stadt und den erneuerungsspezifischen Reglementierungen in den Kantonen Genf und Tessin (vgl. Anhang I) kam die Kommission zum Schluss, dass das Untersuchungsfeld im Rahmen der gestellten Aufgabe nicht in der ganzen Breite abgesteckt werden kann. Es wurden daher zunächst alle jene Massnahmen eliminiert, die ausserhalb des engeren Einflussbereiches des Bundes stehen. Das heisst aber nicht, dass die Kommission den Bestrebungen und Einflussbereichen anderer Ebenen weniger Bedeutung beimisst. Sie ist im Gegenteil überzeugt, dass wesentliche Massnahmen nur in Kenntnis und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten durchgeführt werden können. Die Auseinandersetzung mit regionalen und lokalen Teilaspekten hätte jedoch den Aufgabenkreis dieser Arbeitsgruppe gesprengt.

## 2. Allgemeine Massnahmen des Bundes

Auf Bundesebene gibt es ein breites Spektrum bereits bestehender oder potentieller Instrumente zur Beeinflussung der Erneuerungstätigkeit, die sich im Sinne der erwähnten Alternativstrategien schwergewichtig entweder den "marktkonformen" oder den "interventionistischen" Instrumenten zuordnen lassen.

Zu den interventionistischen Eingriffen, die v.a. die behutsame und kostengünstige Erneuerung der bestehenden Bausubstanz, die Erhaltung der Bewohnerstruktur und des gewachsenen Siedlungsbildes sowie die Stärkung der Nachfrageseite bezwecken, gehören z.B. Abbruchver-

bote, Vorkaufsrechte für Mieter, der Ausbau des Kündigungsschutzes und der Einspracherechte der Mieter, Unterhaltsverpflichtungen oder direkte Erneuerungsbeiträge an die Bewohner.

Das ordnungspolitisch konformere Förderungspaket bezweckt dagegen primär die Auslösung verstärkter Erneuerungsaktivitäten, wobei die nachteiligsten Konsequenzen dieser Angebotspolitik durch traditionelle wohnungspolitische Eingriffe korrigiert werden können. Instrumental stehen daher steuerliche und versicherungsspezifische Anreize, der gezielte Einsatz der Mittel der beruflichen Vorsorge, die Verbesserung des Investitionsklimas durch Liberalisierung der bau-, planungs- oder mietrechtlichen Rahmenbedingungen, die Förderung der Ausbildungs-, Informations- und Beratungstätigkeiten sowie Subventionen und andere Beiträge für Finanzierungserleichterungen, Mietzinsverbilligungen oder Wohnumfeldverbesserungen im Vordergrund.

Nach eingehender Prüfung der sich auf Bundesebene anbietenden Massnahmen wurde festgehalten, dass auch diese volumenmässig die Bearbeitungskapazität der Kommission übersteigen. Es wurden daher in einer zweiten Runde hauptsächlich jene Massnahmen eliminiert, die entweder aufgrund ihres primär angebotsfördernden Charakters bereits Gegenstand der laufenden Diskussionen über ein allfälliges Aktionsprogramm "Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz" sind oder in Anbetracht ihrer allzu interventionistischen Stossrichtung den ordnungspolitischen Grundsätzen widersprechen. Damit schieden insbesondere allfällige Abbruchverbote, Unterhaltsverpflichtungen, Vorkaufsrechte für Mieter oder verschärfte Mieterschutzmassnahmen aus den weiteren Betrachtungen aus. Man beschloss, sich vor allem auf das eher sozialpolitisch motivierte Instrumentarium der Wohnbauförderung zu konzentrieren und in Ergänzung dazu selektiv einzelne Massnahmen in die weitere Ueberprüfung miteinzubeziehen.



### 3. Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung

Die Unterstützungsleistungen des Bundes für die Altbauerneuerung basierten in den vergangenen Jahren auf den folgenden drei Erlassen:

- Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. Mai 1970, (WS),
- Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 bzw. 5. Mai 1976 über die Bundeshilfe zur Erneuerung bestehender Wohnungen,
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974, (WEG).

Im Rahmen des ersten Gesetzes wurden seit 1970 rund 12'500 Wohnungen saniert. Die Bundeshilfe besteht in à fonds perdu-Beiträgen an die Baukosten. Je nach Finanzkraft der Kantone betragen sie zwischen 10 Prozent und 30 Prozent der Sanierungskosten. Zudem setzen sie eine entsprechende Leistung des Kantons voraus.

Die pro Einzelfall relativ hohe Subventionsleistung bedingt eine Beschränkung der Hilfe auf die wirtschaftlich schwächsten Bevölkerungskreise. Als genereller Modernisierungsanreiz wäre daher das Förderungskonzept zu teuer. Zudem fehlte ihm aufgrund des einmaligen Baukostenbeitrages die heute bei integralen Förderungsinstrumenten allgemein geforderte Flexibilität. Schliesslich müsste bei obligatorischer Mitwirkungspflicht der Kantone erneut mit regionalen und individuellen Ungleichheiten bei der Versorgung mit staatlichen Leistungen gerechnet werden.

Die Bundesbeschlüsse von 1975 und 1976 waren Bestandteil des zur Bekämpfung der Rezession beschlossenen Investitionsprogramms. Sie sahen die Gewährung von Kapitalzinszuschüssen vor, die innert 6 Jahren zur Auszahlung gelangten und sich auf 12 Prozent der Erneuerungskosten beliefen. Die Aktion ist heute abgeschlossen. Mit den verfügbar gewesenen 50 Millionen Franken wurden Kapitalzinszuschüsse für die Erneuerung von rund 10'500 Wohnungen zugesichert. Aufgrund der schwierigen Beschäftigungssituation standen nicht sanierungs-, sondern konjunkturpolitische Ziele im Vordergrund. Auf

Mietpreiskontrollen, Einkommens- und Vermögensgrenzen, Zweckentfremdungs- und Veräußerungsverbote wurde verzichtet. Sozialpolitische Belange, qualitative Vorschriften und sanierungspolitische Zusammenhänge standen im Hintergrund; desgleichen die Tatsache, dass die Auslösung zusätzlicher Investitionen anfänglich wahrscheinlich eher bescheiden war und deshalb häufig eine Nachsubventionierung bereits beschlossener Bauvorhaben stattgefunden haben dürfte (Mitnehmereffekt).

Im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfolgt die Förderung der Altbauerneuerung in Ausführung von Art. 43 sowie unter Anwendung von Art. 51, der über die Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus indirekt die Ausrichtung von Sanierungshilfen ermöglicht. Allerdings ist nicht zu verkennen, dass der Sanierungsgedanke bei der Ausarbeitung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes im Hintergrund stand. Davon zeugt nicht nur die Gesetzessystematik, sondern auch die Tatsache, dass der Artikel 43 recht unbestimmt formuliert und lediglich mit der Bestimmung versehen ist, dass der Bundesrat die Einzelheiten regle, und dass die Gesamtkosten bei Sanierungen nicht höher als die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen liegen dürfen.

Die Altbauerneuerung spielt denn auch im Rahmen des WEG eine eher untergeordnete Rolle. Zwischen 1975 und Ende 1987 wurde die Erneuerung von knapp 1500 Altwohnungen unterstützt, was nur rund 6 Prozent aller geförderten Wohnungen entspricht. Soll daher die Bundeshilfe in Beachtung der neuen Prioritäten vermehrt der Altbauerneuerung zugute kommen, so kommt man um Anpassungen am Instrumentarium nicht herum.

Im Zusammenhang mit diesen Anpassungen wurde aufgrund einer vom BWO 1986 in Auftrag gegebenen Expertise auch nochmals die Frage diskutiert, ob nach neuen Objekthilfesystemen gesucht oder gar die Subjekthilfe ausgebaut werden soll. In der Kommission herrschte Uebereinstimmung, dass weder mit Subjekt- noch mit Objekthilfe allein das wohnungspolitische Ziel, d.h. die Wohnungsversorgung einkommensschwacher oder sonstwie benachteiligter Gruppen (Arbeitslose, Betagte, Alleinerziehende, kinderreiche junge Familien, etc.) er-

reicht werden kann. Die erwähnte Expertise kommt zum Schluss, dass nur eine Kombination von Subjekt- und Objekthilfe zu einer effizienten, kostengünstigen und wirksamen Minderung der wohnungspolitischen Probleme führt. Die Objekthilfe dient zwar dazu, ein für einkommenschwache Haushalte passendes Wohnungsangebot bereitzustellen, doch braucht es für bedürftige Haushalte als ergänzende Feinsteuerung die Subjekthilfe. Diese sieht man aus finanziellen und administrativen Gründen jedoch nicht im Sinne eines generellen Rechtsanspruchs auf Mietzinsbeihilfen, sondern als Ausbau der schon heute bestehenden Zusatzverbilligungen, wobei vor allem auch die Kantone und Gemeinden zu zusätzlichen Leistungen aufgerufen sind.

Aufgrund all dieser Erwägungen beschloss die Kommission, ihre weiteren Beratungen zunächst auf das Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz und die im Zusammenhang mit der Wohnungssanierung im Berggebiet bestehenden nationalrätlichen Vorstösse zu konzentrieren und in einem zweiten Schritt auf flankierende Massnahmen einzugehen.

#### IV. Altbauerneuerung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetzes

---

Mit ihrem Entscheid, die Wohnungserneuerung primär mit dem WEG zu fördern, misst die Kommission einerseits den sozial- und mietzinspolitischen Sanierungshindernissen und andererseits den spezifischen Schwierigkeiten gemeinnütziger Bauträger besondere Bedeutung zu. Wie die ergänzenden Empfehlungen zeigen werden, bedeutet diese Beschränkung freilich nicht, dass städtebauliche, siedlungspolitische, fiskalische und bauwirtschaftliche Fragen unbeachtet bleiben. Gemessen an den direkten Einflussmöglichkeiten des Bundesamtes für Wohnungswesen stehen jedoch derartige Massnahmen zwangsläufig im Hintergrund.

##### 1. Hauptmerkmale des Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetzes

###### a. Allgemeiner Ueberblick

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz (WEG) beinhaltet Vorkehrungen zur Verbesserung der Grundlagen des gesamten Wohnungsbaus, gezielte Massnahmen zur Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie besondere Unterstützungsleistungen für die Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen und Eigentumsobjekte.

Zu den Massnahmen für den gesamten Wohnungsbau gehören:

- Die Erschliessungshilfe für Wohnbauland durch Bürgschaften und Zinszuschüsse.
- Die Hilfe für den vorsorglichen Erwerb von Wohnbauland durch Gewährung von Bürgschaften.
- Die Wohnungsmarkt- und Bauforschung durch Erteilung von Forschungsaufträgen.

Die Förderung von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgt durch:

- Objektgebundene Darlehen und Bürgschaften zu Vorzugskonditionen.
- Zinsgünstige und zinslose Darlehen an Dachorganisationen.

- Beteiligungen am Kapital von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit überregionaler Bedeutung.

Die Massnahmen zur Förderung der Erstellung preisgünstiger Mietwohnungen und Eigentumsobjekte umfassen:

- Bürgschaften auf Hypothekendarlehen bis zu 90 Prozent der Anlagekosten.
- Rückzahlbare Vorschüsse zur anfänglichen Senkung der Mietzinse und Eigentümerlasten (Grundverbilligung).
- Befristete, nicht rückzahlbare Beiträge zur zusätzlichen Verbilligung der Mietzinse und Eigentümerlasten für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungskreise (Zusatzverbilligung).

Da die letzte Massnahmengruppe das Kernstück der Bundeshilfe darstellt, werden dazu nachstehend zum besseren Verständnis der späteren Vorschläge einige Präzisierungen angebracht, wobei der Mechanismus zur Verbilligung der Mieten im Vordergrund steht.

#### b. Das Mietzins- und Lastenverbilligungssystem

Als es zu Beginn der siebziger Jahre darum ging, die schweizerische Wohnungspolitik auf eine neue Basis zu stellen, suchte man ein Förderungsmodell, das u.a. die staatlichen Subventionsaufwendungen minimiert, die Fehlbelegung von Wohnraum entschärft, die Mietzinschere zwischen Alt- und Neuwohnungen verkleinert, administrative Ueberwachungsaufgaben reduziert, kurzfristige Mietzinsschwankungen verhindert, die realen Wohnkosten der Haushalte langfristig stabil hält und gleichzeitig eine starke Verbilligung der hohen Anfangsmieten in Neubauten erlaubt. Zudem sollte die Bereitstellung von Wohnraum weiterhin Aufgabe der Privatwirtschaft bleiben und die Finanzierung des Wohnungsbaus soweit als möglich im Rahmen des bestehenden Bankensystems erfolgen.

Durch das im WEG verwirklichte Förderungsmodell wird diesen Anliegen in hohem Masse entsprochen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Mieten sukzessive angehoben und damit einerseits der tatsächlichen Kostenentwicklung und andererseits der im Zeitablauf erwarteten

wirtschaftlichen Leistungskraft der Bewohner angepasst werden. Weil die Mieterträge kontinuierlich anwachsen, lassen sich die Mieten und Eigentümerlasten anfänglich unter jenem Betrag festsetzen, der zur Kostendeckung eigentlich erforderlich ist. Das hat aber zur Folge, dass jemand die anfängliche Lücke zwischen den tatsächlichen Kosten des Vermieters und den Mieteinnahmen decken muss, weshalb hier der Bund mit seinen Grundverbilligungsvorschüssen einspringt (vgl. dazu die Abbildung 6 auf S. 28).

Grundverbilligung: rückzahlbare, verzinsliche Vorschüsse.

Da übermässige Mietzinssprünge vermieden und die Fristen für die Rückzahlung der Darlehen nicht zu lang angesetzt werden sollen, lässt sich beim WEG die Anfangsmiete nicht beliebig herabsetzen. Sie wird daher einheitlich und unabhängig vom jeweiligen Hypothekarzinsatz auf 5,10 Prozent der Anlagekosten<sup>5</sup> festgelegt.

Diese grundverbilligte Miete erhöht sich alle zwei Jahre rund 6 Prozent. Nach ungefähr zehn Jahren wird das kostendeckende Mietzinsniveau erreicht. Die bis dahin entstandenen Ertragsausfälle werden durch Vorschüsse des Bundes gedeckt. Anschliessend steigt die Miete weiter an, und zwar wird der prozentuale Anstieg so angesetzt, dass die Vorschüsse innert rund 25 Jahren mit Zins und Zinseszins zurückbezahlt werden können. Es genügt, wenn hierzu die Miete bei einem durchschnittlichen Hypothekarzinsatz von 5 Prozent auch nach Erreichen der kostendeckenden Miete weiterhin alle zwei Jahre um 6 Prozent erhöht wird.

Gemäss WEG-Modell ist der Mietzinsverlauf während den ersten zehn Jahren fest vorgegeben. Der alle zwei Jahre erfolgende Anstieg um 6 Prozent wird von Schwankungen der Hypothekarzinsätze nicht beeinflusst: Kapitalzinserhöhungen werden durch höhere Bundesvorschüsse ausgeglichen, Kapitalzinssenkungen haben entsprechend geringere Vorschüsse zur Folge. Im nachfolgenden Beispiel wird vereinfachend von einem durchschnittlichen Hypothekarzinsatz von 5 Prozent ausgegangen.

---

<sup>5</sup> Anlagekosten sind die gesamten Aufwendungen für Land, Gebäude, Umgebung und Vorbereitung sowie die Baunebenkosten.

Zusatzverbilligungen: nicht rückzahlbare Beiträge.

Im Rahmen der Zusatzverbilligungen I und II richtet der Bund zur weiteren Verbilligung der Mieten jährlich nicht rückzahlbare (à fonds perdu) Beiträge aus.

Diese stehen im Unterschied zu den Grundverbilligungsvorschüssen nur wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreisen offen, und zwar darf das steuerbare Einkommen zurzeit nicht mehr als Fr. 37'000.- (zuzüglich Fr. 2'000.- pro Kind) und das Vermögen nach Abzug der Schulden nicht mehr als Fr. 110'000.- betragen. Die Zusatzverbilligung II kann ferner nur von Betagten, Invaliden, Pflegebedürftigen und Personen in Ausbildung beansprucht werden.

Zusatzverbilligung I

Der jährliche Beitrag beläuft sich bei der Zusatzverbilligung I auf 0,6 Prozent der Anlagekosten. Damit verringert sich die Anfangsmiete von 5,1 Prozent (Grundverbilligung) auf 4,5 Prozent der Anlagekosten. Der Beitrag wird während zehn Jahren ausbezahlt.

Zusatzverbilligung II

Der jährliche Beitrag beläuft sich bei der Zusatzverbilligung II auf 1,2 Prozent der Anlagekosten. Die Anfangsmiete verringert sich damit von 5,1 Prozent (Grundverbilligung) auf 3,9 Prozent der Anlagekosten. Der Beitrag wird während 25 Jahren ausbezahlt.

c. Ein Beispiel für die Berechnung der Mieten

Die Anlagekosten einer Wohnung werden mit Fr. 100'000.- eingesetzt. Dieser Betrag ermöglicht eine einfache Umrechnung auf die jeweilige Kostensituation. Kostet die Wohnung oder das Haus beispielsweise Fr. 280'000.-, so sind die angegebenen Aufwendungen mit dem Faktor 2.8 zu multiplizieren.

Finanzierung

65 %	I. Hypothek	Fr.	65'000.--
25 %	II. Hypothek	Fr.	25'000.--
10 %	Eigenkapital	<u>Fr.</u>	<u>10'000.--</u>
Total		Fr.	100'000.--

Bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5 Prozent auf dem gesamten Fremd- und Eigenkapital ergibt sich gemäss WEG-Modell die folgende kostendeckende Jahresmiete:<sup>6</sup>

Kostendeckende Jahresmiete

Zins auf I. Hypothek = 5 % von Fr. 65'000.-	Fr. 3'250.-
Zins auf II. Hypothek = 5 % von Fr. 25'000.-	Fr. 1'250.-
Amortisation der II. Hypothek innert 25 Jahren	Fr. 1'000.-
Zins auf Eigenmitteln = 5 % von Fr. 10'000.-	Fr. 500.-
Unterhalt <sup>7</sup> und Verwaltung, anfänglich 0,7 % der Anlagekosten, anschliessend alle zwei Jahre um 9 % steigend	Fr. 700.-
 Total kostendeckende Jahresmiete im ersten Jahr ohne Nebenkosten (= 6,7 % der Anlagekosten)	 Fr. 6'700.-
Pro Monat	Fr. 558.-

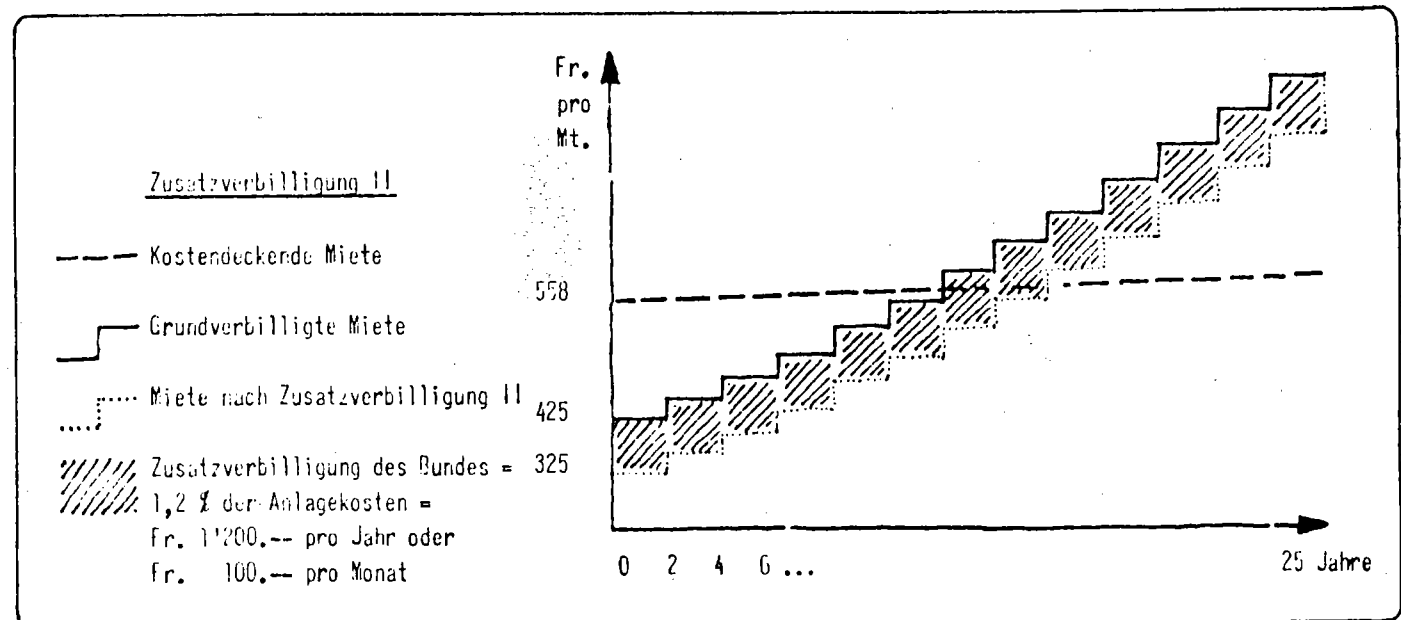
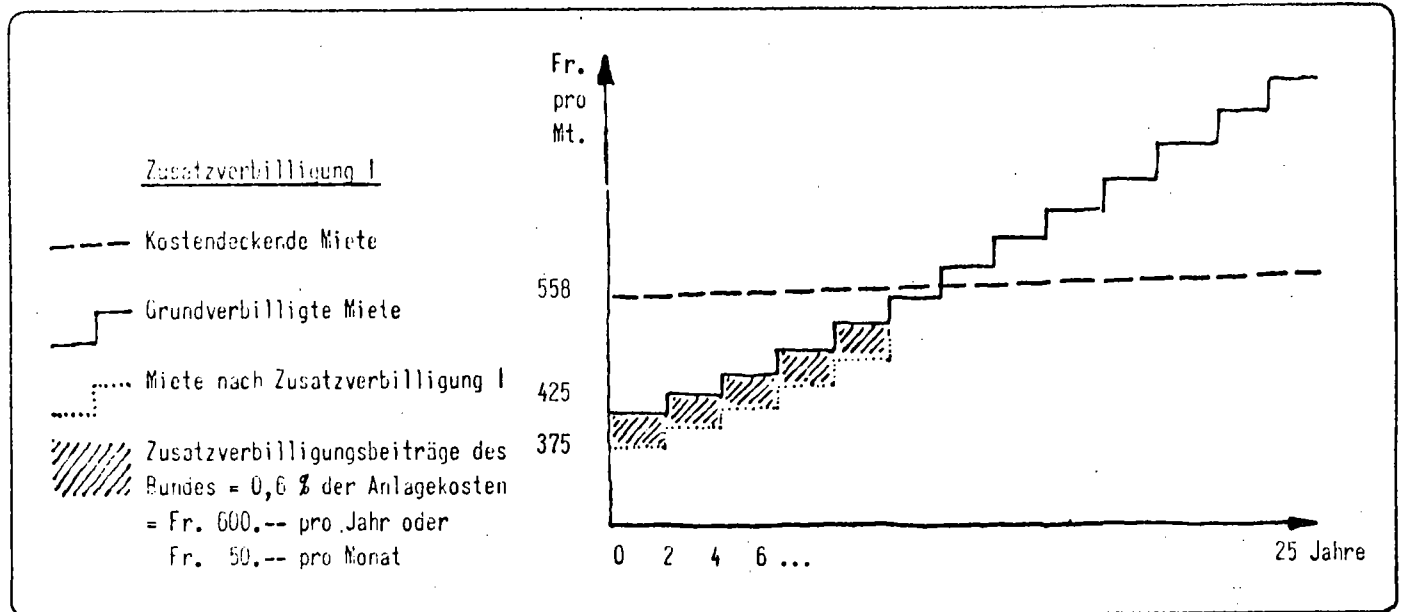
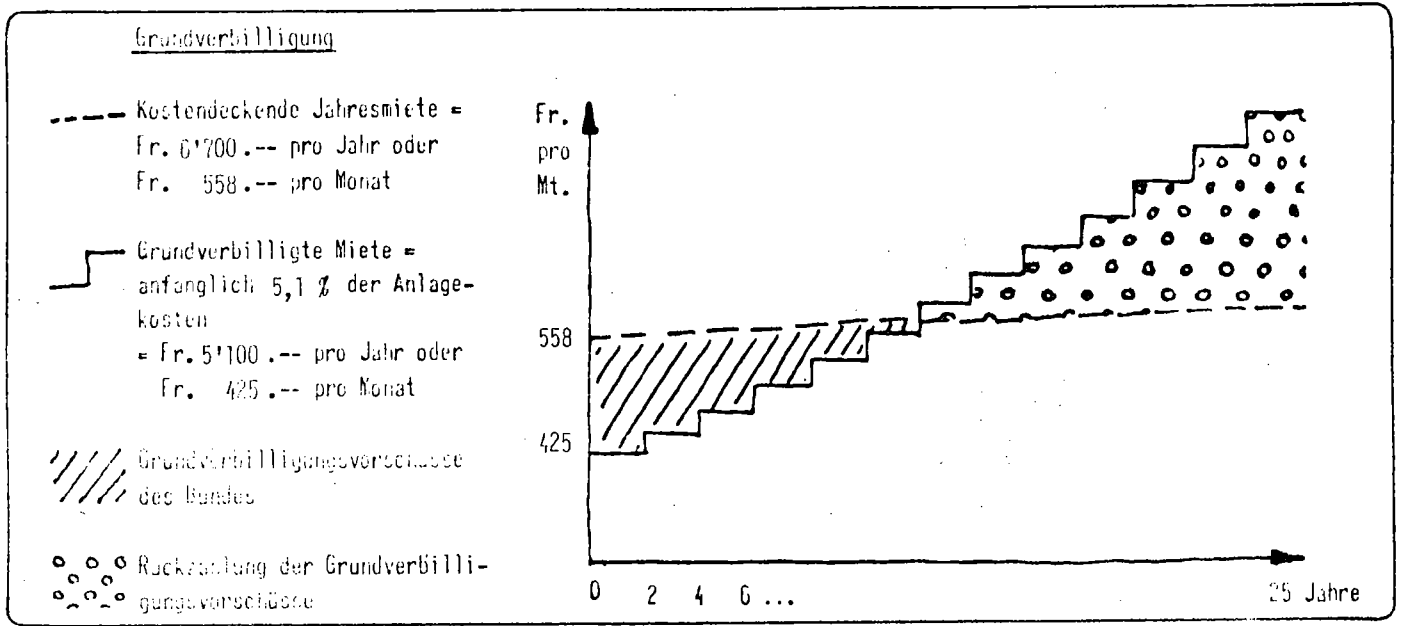
---

<sup>6</sup> Auf die im Normalfall übliche Differenzierung der Zinssätze für I. und II. Hypothek wird hier der Einfachheit halber verzichtet.

<sup>7</sup> Zu den Unterhaltsaufwendungen gehören nach WEG alle zur Werterhaltung des Gebäudes erforderlichen Auslagen. Nicht enthalten sind die dem Mieter gemäss Mietvertrag im allgemeinen überbundenen Kleinreparaturen sowie der Gartenunterhalt.



Abbildung 6: Verlauf der Mieten



## 2. Verbesserungsansätze

Der im Erneuerungsbereich relativ mässige Erfolg des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes kann verschiedene Ursachen haben. Im Vordergrund stehen möglicherweise das auf langfristige Laufzeiten angelegte Förderungssystem, unzweckmässige Kostenlimiten, Abgrenzungsprobleme zwischen Unterhalt und Erneuerung, der kategorische Ausschluss jüngerer Bauten, administrative Schwerfälligkeiten, Inflexibilitäten und weitere Faktoren.

Die Kommission wurde deshalb mit einem Katalog von Aenderungsmöglichkeiten konfrontiert, der gegliedert nach einzelnen Problembereichen die folgenden Elemente enthielt:

### a. Förderungssystem und Modellparameter

- Grundverbilligungsmechanismus und Höhe der Anfangsmieten
- Jährlicher Mietzinsanstieg
- Laufzeit der Bundeshilfe
- Entkoppelung der Grund- und Zusatzverbilligung
- Erhöhung der Unterhaltsquote
- Pauschalierung der Grundverbilligungsvorschüsse
- Aenderung der Bemessungsgrundlage der Förderungsbeträge
- Frühzeitige Sistierung des Mietzinsanstiegs durch Umwandlung der Grundverbilligungsdarlehen in eine Nachgangshypothek

### b) Spezifische Förderung gemeinnütziger Bauträger

- Verstärkung des Fonds de roulement gemäss Art. 51/52 WEG
- Modifikation der Darlehensbedingungen bezüglich Zinssatz, Laufzeit, Belehnungslimite und Finanzierungstatbestand
- Solidaritätsfonds der Beihilfeempfänger

### c) Wertvermehrungs- und Werterhaltungsproblematik

- Nachfinanzierung unterlassenen Gebäudeunterhalts
- Höhe des Mietzinszuschlags als Folge der Erneuerungsarbeiten. Anwendbarkeit der im BMM festgelegten Ueberwälzungsregel.

### d) Lenkung durch Differenzierung

- Ausrichtung der Zusatzverbilligung in Abhängigkeit der individuellen Mietbelastungsquoten
- Höhere Zusatzverbilligungen für Härtefälle
- Höhere Zusatzverbilligungen zur gezielten Förderung der sanften Sanierung
- Direkte Ausrichtung der Zusatzverbilligung an die Mieter zur Förderung von Mieterinvestitionen
- Unterschiedliche Behandlung blosser Erneuerungen im Unterschied zu Erneuerungen mit vorherigem Liegenschaftserwerb

### e) Flexibilitätsaspekte

- Altersgrenze für Liegenschaften
- Limiten für Erneuerungskosten
- Höhe der Einkommensgrenzen

- Zweckerhaltungsvorschriften und Eigentumsbeschränkungen
- Behandlung von Gewerbe- und anderen Gebäudeteilen
- Bewilligungsprozedere
- Subventionstechnische Behandlung von Sanierungsetappen

f) Beratung und Normierung

- Ausbau der Forschung im Erneuerungsbereich
- Aufbau von Beratungsstellen
- Ausarbeitung von Vertragsmustern für Eigenleistungen von Mietern
- Nutzung der WEG-Kompetenzen bezüglich Bauvorschriften
- Gewährung von Umzugshilfen an erneuerungsbetroffene Mieter

3. Ziele und Rahmenbedingungen

Vor dem Eintreten auf die einzelnen Aenderungsvorschläge beschloss die Kommission, ihren Empfehlungen folgende Leitlinien zugrunde zu legen:

- Gegenstand der Hilfe ist der preisgünstige Wohnungsbau. Luxussanierungen fallen ausser Betracht. Als oberste Limiten der anrechenbaren Erneuerungskosten sollten die heutigen Kostengrenzen vergleichbarer Neuwohnungen nicht überschritten werden.
- Angesichts der hohen Neuwohnungsmieten sowie aufgrund der davon primär betroffenen Bevölkerungsgruppen ist eine über die Neubauförderung wesentlich hinausgehende Vergünstigung der Altbauerneuerung problematisch. Differenzierte Hilfen zugunsten der Sanierungsförderung sollten daher nur gewährt werden, sofern eine bewusste Abkehr vom Neuwohnungsbau nötig und hiezu ein besonderes Auslösemoment erforderlich ist.
- Dem im Vergleich zu Neubauten unterschiedlichen Zustand von Altbauten und ihrer kürzeren Restnutzungsdauer ist bei der Ausgestaltung der Erneuerungshilfe gebührend Rechnung zu tragen.
- Falls vorwiegend Anfangshilfen gewährt und diese nach einer Uebergangsfrist zurückbezahlt werden, ist der Bauträger frühzeitig von Mietpreiskontrollen und andern Eigentumsbeschränkungen zu befreien. Umgekehrt sind grössere Staatsbeihilfen unter Umständen auch in Abweichung von gängigen Förderungsvorstellungen vertret-

bar, wenn der Subventionsnehmer als Gegenleistung eine langfristige Mietpreisbindung akzeptiert.

- Förderungsmassnahmen dürfen nicht dazu führen, dass der nach Erneuerung anfallende Mietzins unter dem Niveau der ehemaligen Altmiete liegt.
- Die Erneuerungsförderung darf nicht auf einzelne Gebäude begrenzt bleiben. Sie hat auch das unmittelbare und weitere Wohnumfeld in ihre Optik miteinzubeziehen.
- Massnahmen zur Streuung des Eigentums stehen im Zusammenhang mit der Erneuerungsförderung nicht im Vordergrund. Falls jedoch in Altbauten kaufwillige Mieter ihre Wohnung zu Eigentum erwerben möchten, sollten sie als selbständige Subventionsempfänger von allfälligen Erneuerungshilfen profitieren können.
- Die bisherige Zusammenarbeit zwischen Bund und Kantonen soll bestehen bleiben. Der Bund leistet eine Basishilfe, während die sozialpolitische Feinsteuerung den Kantonen obliegt.
- Die ordentliche Bundeshilfe ist gemäss bisheriger Regelung weiterhin ohne obligatorische Zusatzleistungen der Kantone auszurichten. Hingegen sollen die Kantone und Gemeinden den örtlichen Verhältnissen angepasste Subjekthilfen gewähren, an die der Bund zwecks gezielter Förderung der Altbauerneuerung für unterste Einkommensklassen Beiträge leisten kann.
- Die substantielle Verstärkung der Sanierungsanreize setzt grössere finanzielle Mittel voraus. Das dürfte jedoch in Anbetracht der mittelfristigen Finanzperspektiven des Bundes auf Schwierigkeiten stossen. Der durchschnittliche Subventionsaufwand pro Objekt sollte daher in finanzieller und personeller Hinsicht auch im Erneuerungsfall nicht wesentlich überschritten werden, was jedoch beim Einzelobjekt aufgrund der im allgemeinen tieferen Gesamtkosten von Erneuerungen durchaus eine gewisse Erhöhung des prozentualen Förderungsbeitrags erlauben würde.

Aufgrund dieser Vorgaben sowie ordnungspolitischer Ueberlegungen wurden von der Kommission nach kurzer Diskussion die Gewährung von Umzugshilfen, die Ausarbeitung von Musterverträgen zur Regelung von Mieterinvestitionen, die weitere Ausnützung der bestehenden Bundeskompetenzen beim Erlass von Bauvorschriften gemäss Artikel 32 WEG sowie die Ausrichtung direkter Erneuerungsbeiträge an die Mieter als inopportun erachtet und von der weiteren Behandlung ausgeschlossen.

Beim letzten Punkt verschloss man sich zwar nicht der Einsicht, dass direkte Mieterbeihilfen eine mögliche Förderungsalternative sein könnten. Wo es um strukturelle Erneuerungsdefizite geht, tragen jedoch die eher als Unterhalt zu bezeichnenden Eigenleistungen der Mieter nur wenig zur Problemlösung bei. Direkte Mieterbeihilfen wären überdies administrativ erheblich aufwendiger. Zudem setzten sie Anpassungen im Mietrecht voraus, da heute Mieterinvestitionen aufgrund des relativ schwachen Kündigungsschutzes sowie unzureichender Entschädigungsregelungen wenig attraktiv sind. Sofern sich in diesen Punkten Aenderungen ergäben, müsste die Frage individueller Mieterbeiträge neu geprüft werden, doch lassen hier die laufenden Verhandlungen über die Mietrechtsrevision kein Abrücken vom bisherigen Zustand erkennen. Auch die in diesem Zusammenhang allenfalls nützliche Einführung eines Vorkaufsrechts für Mieter kam bisher über das Diskussionsstadium nicht hinaus.

#### 4. Fragen, Detailanträge und Begründungen zu einer verstärkten Förderung der Erneuerung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetzes

##### Frage 1:

Inhalt: Soll für eine verstärkte Förderung der Altbauerneuerung das im WEG enthaltene Mietzinsverbilligungssystem mit anfänglicher Reduktion und anschliessend sukzessiver Erhöhung der Wohnkosten grundsätzlich beibehalten werden?

Antrag: Da die Grundproblematik, nämlich die Ueberwindung einer anfänglich hohen Kostenschwelle, bei Neubau und umfassender Erneuerung dieselbe ist, soll am bisherigen Finanzierungs- und Verbilligungssystem im Sinne einer Starthilfe festgehalten werden.

##### Begründung:

Die Ursachen der hohen Anfangsbelastungen im Wohnungssektor sind bekannt. Dem Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz liegt deshalb u.a. die inzwischen auch von privaten Hypothekarmodellen übernommene Idee zugrunde, im Rahmen der Grundverbilligung durch die zeitliche Verschiebung des Lastenanfangs eine Anfangsmiete zu erreichen, die wesentlich unter den effektiven Kosten liegt. Zu diesem Zweck werden Bundesdarlehen gewährt, welche die anfängliche Differenz zwischen den effektiven Kosten und den reduzierten Anfangsmieten decken. Zudem werden die verbilligten Mieten alle zwei Jahre um rund 6 Prozent erhöht, sodass mit den im Zeitablauf über die effektiven Kosten hinaussteigenden Mietzinseinnahmen die Grundverbilligungsvorschüsse wieder voll zurückbezahlt werden können.

Mietzinssenkungen lassen sich selbstverständlich auch durch höhere à fonds perdu-Beiträge erzielen. Diese Möglichkeit ist aber aus finanziellen Gründen relativ beschränkt. Zudem würden durch allzu reichliche Zuschüsse wieder jene Folgewirkungen hervorgerufen, die wie die starre Mietpreisgestaltung, die Fehlbelegung von Wohnraum, die Diskrepanz zwischen Neu- und Altmieten sowie überhöhte Bruttorenditen zu den Nachteilen der traditionellen Wohnbauförderung gehörten.

Will man daher an der dringlich erforderlichen Senkung der Anfangsbelastung festhalten, so kommt man um ein Verbilligungssystem im Stile des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes nicht herum. Das schliesst nicht aus, dass einzelne Bestandteile modifiziert werden. Am Grundsatz selber sollte jedoch zwecks Ueberwindung der anfänglichen Kostenschwelle auch bei Altbauerneuerungen nicht gerüttelt werden.

Konsequenzen:    --

Frage 2:

Inhalt: Sollten unter Beibehaltung der grundsätzlichen Verbilligungsmechanik die Systemparameter, d.h. die Anfangsmiete, der Mietzinsanstieg, die Laufzeit oder einzelne Elemente der Kostenmiete anders gesetzt werden?

Antrag: An den Systemparametern ist grundsätzlich festzuhalten. Allerdings soll noch konsequenter die Möglichkeit ins Auge gefasst werden, den periodischen Mietzinsanstieg nach Erreichen des kostendeckenden Niveaus (vgl. Abbildung 6, Seite 28) durch Hypothezierung der aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse zu eliminieren.

Begründung:

Die Systemparameter lassen sich nicht autonom verändern. Sie sind insofern miteinander verknüpft, als z.B. tiefere Anfangsmieten höhere Mietzinsanstiege und/oder längere Laufzeiten; geringere Mietzinsanstiege höhere Anfangsmieten und/oder längere Laufzeiten und kürzere Laufzeiten höhere Anfangsmieten und/oder höhere Mietzinssprünge bedingen.

Die geltende Regelung ist das Ergebnis einer Optimierung, die nach langwierigen Verhandlungen zustande kam. Zwingende Gründe für eine andere Gewichtung bestehen heute nicht. Hingegen ist im Zusammenhang mit der Erneuerung noch deutlicher darauf hinzuweisen, dass sich der weitere Mietzinsanstieg nach Erreichen des kostendeckenden Niveaus vermeiden lässt, sofern die dannzumal aufgelaufenen Grund-

verbilligungsvorschüsse in eine Hypothek umgewandelt und pauschal zurückbezahlt werden. Diese Variante gewinnt zusätzlich an Attraktivität, sofern der Bauträger auf den gleichen Zeitpunkt aus sämtlichen Bindungen entlassen wird (vgl. Frage 14).

In Härtefällen kann der Mietzinsanstieg schon heute sistiert und die Bundeshilfe allenfalls verlängert werden.

Der Kommission lag zur Frage des Mietzinsverbilligungssystems auch eine Modellrechnung des baselstädtischen Amtes für Bausubventionen und Zivilschutzbauten vor. Von kleineren Nuancen abgesehen, entspricht der Vorschlag wirtschaftlich jedoch weitgehend dem heutigen WEG-Modell mit Hypothezierung der aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse nach 10 Jahren, was weitere Diskussionen erübrigte.

Konsequenzen: Im Zusammenhang mit der zwecks Rückzahlung der Grundverbilligung erforderlichen Umfinanzierung (Erhöhung der Hypothek) drängen sich geringfügige Anpassungen bei den Konditionen für die Gewährung von Bundesbürgschaften auf.

Frage 3:

Inhalt: Soll die in der Kostenmiete gemäss WEG enthaltene Unterhaltsquote von anfänglich 0,4 % der Anlagekosten erhöht werden?

Antrag: Eine allfällige Erhöhung der Unterhaltsquote ist zu prüfen. So oder so ist sie aber nur sinnvoll, wenn die höheren Einnahmen auf ein Spezialkonto einbezahlt und nur für nachgewiesene Erneuerungsarbeiten benützt werden.

Begründung:

Die Anfangsquote von 0,4 % der Anlagekosten ist zwar relativ niedrig. Dank der im System vorgesehenen jährlichen Erhöhung ergeben sich jedoch langfristig steigende Mittel. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Mietzins ein relativ hoher Amortisationsbetrag enthalten ist, sodass gesamthaft eine befriedigende Rendite resultiert. Stichprobenweise Erhebungen zeigen allerdings, dass ver-



schiedene Bauträger die erforderlichen Unterhaltsmittel über die normalen Mieterträge dennoch nicht aufbringen können, weshalb eine Erhöhung der Unterhaltsquote allenfalls gerechtfertigt erscheint. Nach Ansicht der Kommission sollte die Frage näher abgeklärt werden. Sie ist allerdings der Meinung, dass eine allfällige Erhöhung nur etwas nützt, wenn die einbezahlten Beträge zweckgebunden verwendet werden. Es wäre deshalb stärker darauf zu achten, dass die Unterhaltsbeträge auf Spezialkonti angelegt und nur für nachgewiesene Erneuerungsarbeiten benützt werden.

Konsequenzen: Art. 24 der Verordnung vom 30. November 1981 zum WEG wäre neu folgendermassen zu formulieren:

Absatz 1: unverändert

Absatz 2 (neu): "Die Quotenbeträge für den Unterhalt sind auf ein Spezialkonto einzuzahlen. Sie dürfen nur zweckgebunden verwendet werden."

Frage 4:

Inhalt: Soll die heute bei der Förderung von Mietwohnungen obligatorische Koppelung von Grundverbilligung und Zusatzverbilligung im Falle der Altbauerneuerung aufgehoben werden?

Antrag: Beibehaltung der heutigen Regelung mit obligatorischer Koppelung von Grund- und Zusatzverbilligung bei Mietwohnungen.

Begründung:

Die von der Grundverbilligung losgelöste Gewährung der Zusatzverbilligung käme praktisch einer Rückkehr zum früheren System der Zinszuschüsse gleich. Damit handelte man sich wieder all jene Nachteile ein, die bereits oben als negative Begleiterscheinungen traditioneller Förderungssysteme erwähnt wurden. Insbesondere würde der wohnungspolitische Grundsatz verletzt, dass sich auch die Mieten subventionierter Wohnungen mittelfristig nicht vollkommen von der generellen Marktentwicklung loslösen dürfen.

Nebst diesem Marktargument spricht aber auch das eigentliche Verbilligungsziel für eine Beibehaltung der Verknüpfung. Zusatzverbilligungen erhalten ja nur Haushalte in wirtschaftlich schwächeren Verhältnissen. Es ist deshalb nicht einsichtig, warum ausgerechnet diese Mieter auf die Grundverbilligung verzichten und dadurch wesentlich höhere Wohnkosten tragen sollen. Der Zweck der Hilfe besteht ja darin, durch eine Kombination der Unterstützung eine möglichst tiefe Miete zu garantieren und nicht à fonds perdu-Hilfen an Haushalte auszurichten, die durch die alleinige Beanspruchung der Zusatzverbilligung deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie die ihnen ebenfalls zustehende Grundverbilligung gar nicht benötigen und somit problemlos höhere Kosten tragen können.

Konsequenzen: --

Frage 5:

Inhalt: Soll die Bundeshilfe nicht mehr in Abhängigkeit der gesamten Anlagekosten, sondern als Pauschale oder als Beitrag an die Kosten einzelner Bauelemente oder Sanierungsarbeiten ausgerichtet werden?

Antrag: Auf eine neue Bemessungsgrundlage ist zu verzichten. Hingegen ist zu prüfen, ob die Zusatzverbilligung in Zukunft weiterhin als Prozentsatz der Anlagekosten oder in Form absoluter Beträge festgelegt werden soll. Eine Praxisänderung müsste jedoch die Bundeshilfe generell und nicht nur die Altbauerneuerung betreffen.

Begründung:

Der Berechnungsmodus zur Festsetzung der Bundeshilfe hat sich grundsätzlich bewährt. Ein abweichendes Vorgehen brächte kaum greifbare Vorteile. Die Sonderbehandlung von Altbauerneuerungen hätte im Gegenteil Doppelspurigkeiten und administrative Mehraufwendungen zur Folge.

Da die Zusatzverbilligungen als Prozentsatz der Anlagekosten mit steigenden Bauaufwendungen zunehmen, wäre dagegen im Sinne einer

gleichmässigeren Behandlung der Antragsteller u.U. die Ausrichtung fixer Beträge bedenkenswert. Die Bundeshilfe gewänne dadurch mit abnehmendem Bauaufwand relativ an Gewicht, was sich gesamthaft zugunsten der Erneuerung auswirken könnte. Umgekehrt würden Haushalte benachteiligt, die auf grosse Wohnungen angewiesen sind und mit neuen und damit meist teuren Wohnungen Vorlieb nehmen müssen. Das Anliegen muss noch näher abgeklärt werden. Aufgrund der früher festgelegten Leitlinien hätte jedoch ein Uebergang zu fixen Beträgen sowohl im Neubau- wie im Altbaubereich zu erfolgen.

Konsequenzen: Art. 27, Abs. 1 der Verordnung WEG wäre neu folgendermassen zu formulieren:

"Der nicht rückzahlbare Zuschuss beträgt pauschal .... pro Jahr bei der Zusatzverbilligung I und pauschal .... bei der Zusatzverbilligung II."

Frage 6:

Inhalt: Sollen die Zusatzverbilligungen von den individuellen Mietbelastungsquoten der einzelnen Haushalte abhängig gemacht werden?

Antrag: Unabhängig davon, ob die Zusatzverbilligung weiterhin in Prozenten der Anlagekosten oder in Form absoluter Beträge festgelegt wird, ist von einer haushaltsspezifischen Staffelung der Beiträge abzusehen.

Die im Prinzip wünschbare Abstufung der Hilfe ist im Rahmen der sozialpolitischen Feinsteuerung Aufgabe der Kantone. Falls aber die kantonale Zusatzleistung wie z.B. im Kanton Basel-Stadt in Abhängigkeit der individuellen Wohnkostenbelastungen erfolgt, ist von Bundesamt für Wohnungswesen zu prüfen, ob der kantonale Verteilungsschlüssel nicht Vorrang haben, und die gemäss WEG ausbezahlte Zusatzverbilligung des Bundes dem Kanton als Pauschalbetrag zur feineren Verteilung überlassen werden soll.

Diese Massnahmen wären jedoch nicht nur für Altbauerneuerungen, sondern auch im Neubaubereich vorzusehen.

Begründung:

Es ist bekannt, dass starre Beitragssysteme im Uebergangsbereich der Anspruchsberechtigung zu unerfreulichen Situationen führen können. Jede Verfeinerung der Beitragsstaffelung setzt jedoch zusätzliche Informationen und Berechnungen und damit eine wesentliche Erhöhung des administrativen Aufwandes voraus.

Da die Zusatzverbilligung des Bundes relativ bescheiden und bewusst nur als Basishilfe ausgestaltet ist, muss daher zugunsten eines tolerierbaren Kosten-Nutzen-Verhältnisses auf individuelle Abstufungen verzichtet und die Feinsteuerung im Sinne des Subsidiaritätsprinzips den Kantonen überlassen werden. Diese haben auch den direkteren Zugang zu den erforderlichen Daten.

Um dem berechtigten Anliegen dennoch entsprechen zu können, empfiehlt die Kommission dem Bundesamt für Wohnungswesen jedoch die Prüfung einer im Ausland z.T. als "block-grant-system" bezeichneten Beitragsregelung. Mit dieser könnten jenen Kantonen, die innerhalb der Einkommenslimiten des WEG nach einer individualisierten Abstufung zusätzliche Beiträge ausrichten, die ohnehin zu leistenden Zusatzverbilligungen pauschal ausbezahlt und objektweise zur feineren Verwendung überlassen werden.

Konsequenzen: Die Verordnung WEG könnte durch einen neuen Artikel 33 a folgendermassen ergänzt werden:

"Richtet ein Kanton innerhalb der WEG-Limiten nach einer individualisierten Abstufung zusätzliche Beiträge aus, so können die Zusatzverbilligungen des Bundes diesem pauschal ausbezahlt und objektweise zur feineren Verwendung überlassen werden."

Frage 7:

Inhalt: Sollen für Altbauerneuerungen die Zusatzverbilligungen generell oder für bestimmte Bevölkerungsschichten erhöht werden?

Antrag: Spezialregelungen für die Altbauerneuerung sind abzulehnen. Hingegen wäre es im Sinne der Erwägungen zu den Postulaten Schnider und Bürgi (vgl. Kapitel V) wünschenswert, die Zusatzverbilligungen bei Altbauerneuerungen und Neubauten zugunsten solcher Haushalte zu erhöhen, deren steuerbares Einkommen in Anlehnung an die heutigen Limiten des Wohnungssanierungsgesetzes bei rund Fr. 30'000.- liegt.

Für Neubauten sollten diese Zusatzhilfen jedoch nur innerhalb bereits überbauter Siedlungsgebiete, d.h. nicht auf der "grünen Wiese" ausgerichtet werden. Ferner hätten die Kantone mit eigenen Beiträgen voranzugehen. Die erhöhte Zusatzverbilligung käme als Beitrag des Bundes an die entsprechenden Mehrleistungen der Kantone zur Auszahlung. Bezüglich des Umfangs der Beitragserhöhung wären noch nähere Abklärungen durchzuführen, doch sollte eine Anhebung der Bundesbeiträge um rund 0,5 % der Anlagekosten vertretbar sein.

Begründung:

Wie bereits in den "Leitlinien" dargelegt, wird eine über die Neubauförderung hinausgehende Vergünstigung der Altbauerneuerung als problematisch erachtet. Die selektive Erhöhung der Zusatzverbilligung steht deshalb nicht zur Diskussion.

Wie die späteren Ausführungen zu den parlamentarischen Vorstössen Schnider und Bürgi noch zeigen werden, ist jedoch in Anbetracht der gegenwärtigen Kosten- und Mietzinssituation sowie zwecks Verbesserung der Wohnqualität in wirtschaftlich benachteiligten Regionen und städtischen Quartieren eine generelle Erhöhung der Zusatzverbilligung bedenkenswert. Sie hat sich jedoch ausdrücklich auf die untersten Einkommensklassen zu beschränken. Erneuerungs- und raumordnungspolitische Gründe veranlassen die Kommission ferner, die Zusatzhilfe auf bereits überbaute Gebiete zu beschränken. Damit soll insbesondere den in ländlichen Räumen zu beobachtenden Tendenzen entgegengewirkt werden, die Wohnsubstanz innerhalb der bestehenden Ortskerne zugunsten disperser Neuüberbauungen am Siedlungsrand zu vernachlässigen.

Sozialpolitisch motivierte Mehrleistungen gehören jedoch aufgrund der bereits mehrfach erwähnten Aufgabenteilung primär zum Tätigkeitsbereich der Kantone und Gemeinden. Der Beitrag des Bundes in Form erhöhter Zusatzverbilligungen müsste daher an die Voraussetzung entsprechender Vorleistungen des Kantons geknüpft werden.

Konsequenzen: Je nach Engagement der Kantone, Höhe der Mehrbeiträge pro Subventionsfall sowie Kostenteiler hätte der Bund pro Jahr Mehraufwendungen von einigen Millionen Franken zu gewärtigen. Diese liessen sich jedoch umso leichter verkraften, als die Subventionsprogramme alter Förderungsaktionen sukzessive am auslaufen sind.

In der Verordnung zum WEG wäre der höhere Zusatzverbilligungsbetrag in einem neuen Abschnitt (vgl. Frage 14) oder in einem Absatz 2 zu Art. 27 entsprechend zu verankern. Gleichzeitig müsste in den Artikeln 28 und 29 eine Abstufung der Einkommens- und Vermögensgrenzen vorgenommen werden.

Frage 8:

Inhalt: Sollen im Hinblick auf die Vermeidung negativer Mietzinsfolgen höhere Zusatzverbilligungen zur gezielten Förderung kostensparender Sanierungsmassnahmen ("sanfte" Sanierung) ausgerichtet werden?

Antrag: Die Beiträge sind nicht nach einzelnen Sanierungsarten zu differenzieren.

Begründung:

Da zurückhaltende Sanierungen am Einzelobjekt einem dringenden mietzins- und sozialpolitischen Anliegen entsprechen, wäre ihre betonte Förderung zwar wünschbar. Die Abstufung der Beiträge nach Sanierungsart würde in der Praxis jedoch zu grossen Abgrenzungsschwierigkeiten führen. Schon die Definition der "Sanften Sanierung"

bietet erhebliche Schwierigkeiten, ganz abgesehen davon, dass die Meinungen auseinanderstreben, ob Minimal-sanierungen als solche im Hinblick auf die langfristige Substanzerhaltung überhaupt förderungswürdig sind. Nicht unbedingt einsichtig wäre zudem das aus der Spezialförderung resultierende Ergebnis, dass die bei tiefen Erneuerungskosten mietzinslich bereits besser gestellten Mieter noch günstiger zu wohnen kämen.

Konsequenzen: --

Frage 9:

Inhalt: Gemäss BMM und geltender WEG-Praxis können in der Regel nicht mehr als 70 % der Erneuerungskosten auf den Mietzins überwältzt werden. Sollen, in Abweichung von dieser Regelung, im subventionierten Wohnungsbau die Kosten umfassender Erneuerungen bis zu 100 % als wertvermehrend betrachtet und auf die Miete überwältzt werden können?

Antrag: Obwohl die WEG-geförderten Liegenschaften den Mietzinsbestimmungen des BMM nicht unterstehen, sind unterschiedliche Modalitäten in der Regel politisch wenig opportun. Im Rahmen der normalen Bundeshilfe ist deshalb auf eine volle Kostenüberwältzung zu verzichten. Ein höherer Ueberwältzungsgrad soll lediglich als Bestandteil eines "Förderungspakets" toleriert werden, das nebst spezifischen Sonderhilfen an gemeinnützige Bauträger auch eine Verpflichtung zur langfristigen Mietpreisbindung enthält (vgl. auch Frage 12).

Begründung:

Da im Mietzins in der Regel eine Unterhaltsquote enthalten ist, werden die werterhaltenden Erneuerungsarbeiten durch laufende Beiträge der Bewohner finanziert. Es wäre deshalb stossend, wenn sie aufgrund einer 100%-igen Ueberwältzbarkeit der Erneuerungskosten ein zweites Mal für die normalen Unterhaltsarbeiten aufkommen müssten. Mit der zugegebenermassen nur groben Ueberwältzungsmitte von 70 %

der Erneuerungskosten wird dieser Praxis ein Riegel geschoben, der aus Mietersicht traditionellerweise als zu grosszügig und aus Hauseigentümersicht häufig als zu eng taxiert wird. Ohne zur Angemessenheit der heutigen Limite selber Stellung zu nehmen, ist die Kommission überzeugt, dass die grundsätzliche Trennung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Erneuerungskosten richtig ist. Nach Meinung der Expertenkommission kann jedoch eine Wertvermehrung bis auf 100 % dann zugelassen werden, wenn die Eigentümer als Gegenleistung einer schärferen Aufsicht unterliegen sowie eine längere Mietzinsbindung in Kauf nehmen. Insbesondere bei Altbauten ist das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter häufig recht eng. Aufgrund der langjährigen Mietverhältnisse ist auch die Mietpreisbildung für den Bewohner transparenter. Er weiss, dass er z.B. infolge eines eher tiefen Mietzinsniveaus bei Erneuerungsarbeiten auf grössere Mietzinsanstiege gefasst sein muss. (Vgl. auch Frage 10 zum Problem der angemessenen Berücksichtigung der Altmiete).

Konsequenzen: Die Verordnung WEG wäre allenfalls durch einen neuen Art. 60 a zu ergänzen:

"Bei umfassenden Erneuerungsarbeiten können die Kosten ausnahmsweise bis zu 100 % als wertvermehrende Investitionen auf die Miete überwältzt werden, sofern sich der Bauträger einer 25-jährigen Mietpreiskontrolle unterstellt."

Frage 10:

Inhalt: Sollen für Altbauerneuerungen im Rahmen des WEG neue und separate Kostenlimiten festgelegt werden?

Antrag: Von kleineren Anpassungen abgesehen, ist an der heutigen Regelung grundsätzlich festzuhalten.

Für Objekte mit Gesamterneuerungskosten von weniger als Fr. 25'000.- pro Wohnung kommt Bundeshilfe in der Regel nicht in Betracht. Ferner dürfen die Sanierungsaufwendungen die Kosten vergleichbarer Neuwohnungen nicht überschreiten. Schliesslich müssen die nach Erneuerung resul-



tierenden Mieten mit den marktüblichen Ansätzen ähnlicher Objekte vergleichbar sein.

Unter diesen Umständen ist auf die Fixierung eigentlicher Erneuerungskostengrenzen zu verzichten. Innerhalb der dargelegten Rahmenbedingungen setzen sich die Anlagekosten aus dem kapitalisierten Betrag der angemessenen Altmiete sowie den Erneuerungskosten zusammen, wobei letztere gemäss Antrag 9 in bestimmten Fällen bis zu 100 % als wertvermehrend betrachtet werden können.

Begründung:

Angesichts der schwierigen Abgrenzungs- und Erfassungsprobleme kommt man bei der Festlegung der zulässigen Erneuerungskosten um ein pragmatisches Vorgehen nicht herum. Das rechtfertigt sich umso mehr, als die Eigentümer ihre Marktchancen primär selber beurteilen und aus Risikogründen auf ein angemessenes Preisverhältnis zwischen dem vorhandenen Wohnungsbestand und den erneuerten Altbauten achten müssen. Dennoch ist eine gewisse Sorglosigkeit aufgrund der Verbilligungseffekte öffentlicher Beihilfen nicht auszuschliessen. Im Sinne grober Leitplanken sind deshalb Eckwerte festzulegen. Der untere verhindert, dass blosse Bagatellfälle und primär werterhaltende Minimalerneuerungen berücksichtigt werden müssen, die aus dem laufenden Erneuerungsfonds problemlos finanzierbar sind. Zudem sorgt er dafür, dass die nach Erneuerung resultierende Miete trotz öffentlicher Beihilfen nicht unter die ehemalige Altmiete zu liegen kommt. Umgekehrt werden im oberen Grenzbereich als Referenzgrössen einerseits die Neubaukosten und andererseits das herrschende Mietpreisniveau herangezogen, das letztlich über die Vermietbarkeit der sanierten Wohnungen entscheidet.

Innerhalb dieses weiten Spektrums erfolgt die Ermittlung der Gesamtkosten in der Regel durch Addition der kapitalisierten Altmiete und der wertvermehrenden Erneuerungskosten. All diese Faktoren lassen jedoch ein breites Ermessen zu. Sowohl bei der Altmiete als auch beim Kapitalisierungssatz ist deshalb auf angemessene Mittelwerte abzustellen, und bezüglich der anrechenbaren Erneuerungskosten wurde schon früher festgestellt, dass die Kommission unter bestimmten Umständen auch eine 100prozentige Anrechnung als zweckmässig erachtet.

Aehnliches gilt inbezug auf die Festsetzung des angemessenen Verkehrswertes für jene Fälle, in denen gemäss Art. 51/52 WEG der Erwerb von Mietobjekten gefördert wird.

Konsequenzen: --

Frage 11:

Inhalt: Wie sollen Gewerbe- und andere nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile behandelt werden?

Antrag: Für Liegenschaften, bei denen der nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteil kostenmässig 30 % der Anlagekosten übersteigt, kann nur auf dem als separates Grundstück ausgewiesenen Wohnanteil Bundeshilfe ausgerichtet werden. Falls die 30%-Limite nicht überschritten wird, sind keine Ausscheidungen vorzunehmen. Zwar sollen die eigentlichen Verbilligungsbeiträge auch hier nur für den Wohnanteil geleistet werden. Im Gegensatz zur heutigen Regelung schlägt jedoch die Kommission für diesen Fall die Verbürdung der gesamten Anlagekosten vor.

Begründung:

Da bei Altbauten aufgrund ihrer Standorte relativ häufig Mischnutzungen auftreten, stellt sich die Frage, ob im Zusammenhang mit der Bundeshilfe die nicht auf Wohnteile entfallenden Anlagekosten wie beim Neubau oder grosszügiger behandelt werden sollen. Es wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Berücksichtigung von Gewerbeanteilen der Integration von Wohn- und Arbeitsplätzen entgegenkommen könnte. Auch administrativ wären gewisse Vereinfachungen zu erwarten.

Obwohl sich die Kommission diesen Argumenten nicht verschliesst, ist sie der Meinung, dass aus Risikogründen und in Anbetracht der Zielsetzungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes an einem minimalen Wohnanteil von 70 % festgehalten werden sollte. Zwecks Vereinfachung der Finanzierung und der Bürgschaftsgewährung emp-

fiehlt sie jedoch dem Bundesamt für Wohnungswesen, innerhalb dieser Grenze nicht nur die Anlagekosten der Wohnanteile, sondern jene der gesamten Liegenschaft zu verbürgen.

Konsequenzen: --

Frage 12:

Inhalt: Ist im Rahmen der Altbauerneuerung gemeinnützigen Bauträgern eine verstärkte Hilfe zu gewähren?

Antrag: Die Mittel für Fonds de roulement-Darlehen gemäss Art. 51/52 WEG sind - allenfalls zu Lasten anderer Kreditrubriken - zu erhöhen.  
Durch zusätzliche Zinsvergünstigungen oder längere Amortisationsfristen sind die Darlehenskonditionen für Erneuerungsarbeiten oder für den Erwerb solcher Mietobjekte gezielt zu verbessern, die spätestens innert fünf Jahren saniert werden. Voraussetzung ist allerdings, dass als Gegenleistung für höhere Vergünstigungen langfristige Mietzinsbindungen akzeptiert werden, weshalb die für den Normalfall postulierte frühzeitige Entlassung aus der Kontrollpflicht in diesen Fällen nicht zum Tragen käme.

Begründung:

Im Zusammenhang mit Sanierungsbeiträgen an gemeinnützige Bauträger wird oft von unangemessener Nachsubventionierung und doppelten Geschenken gesprochen. Viele Genossenschaften hätten, so wird argumentiert, zugunsten tiefer Mietpreise bewusst auf Erneuerungsrückstellungen und Unterhaltsarbeiten mit dem Resultat verzichtet, dass die öffentliche Hand im Erneuerungsfall ein zweites Mal unterstützend eingreifen müsse.

Obwohl eine kurzsichtige Mietzinspolitik gelegentlich die skizzierten Folgen gezeigt haben mag, sind Verallgemeinerungen fehl am Platz. Staatliche Mietzinsvorschriften liessen oft nur die knappsten Reservebildungen zu. Zudem handelt es sich bei Genossenschaftsobjekten vielfach um Liegenschaften, die aufgrund ihrer Erstellungsjahre

und ihrer immissionsträchtigen Standorte umfassender Struktur Anpassungen und Wohnwertverbesserung bedürfen, die aus den laufenden Mieteinnahmen auch bei marktüblicher Rendite nicht bezahlt werden können.

Hinzu kommt, dass Genossenschaften mit tiefem Mietzinsniveau sich meist durchaus bewusst sind, dass Erneuerungsarbeiten infolge des aufgestauten Renovationsbedarfs nebst wertvermehrenden Massnahmen zwangsläufig auch werterhaltende Eingriffe umfassen, sodass entgegen der allgemeinen Ueberwälzungspraxis in der Regel nicht nur 70 %, sondern bis zu 100 % der Erneuerungskosten auf die Miete geschlagen werden müssen.

Da die Grundverbilligungsvorschüsse verzinslich und rückzahlbar sind, ist der Einsatz öffentlicher Mittel zur Ueberwindung der Kostenschwelle auch in solchen Fällen zweifellos gerechtfertigt. Demgegenüber sind die verbilligten Fonds de roulement-Darlehen primär für die Finanzierung der strukturellen Verbesserungen und der Massnahmen für den Immissionsschutz gedacht.

Schliesslich ist zu bedenken, dass die mit öffentlichen Mitteln zusätzlich begünstigten Erneuerungen Wohnungen betreffen, die aufgrund der von der Kommission postulierten Zweckerhaltung für weitere 20 bis 25 Jahre der Mietpreiskontrolle unterstehen sollten und somit zur Stärkung eines stets kleiner werdenden Marktsegments beitragen.

Die über die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgewickelten Fonds de roulement-Darlehen des Bundes haben sich als wirkungsvolle, flexible und unbürokratische Förderungsmassnahmen bewährt. Sie stellen nach Ansicht der Kommission ein probates Mittel zur Verschmelzung sozial- und sanierungspolitischer Anliegen dar, sodass sich mit Blick auf die anvisierten Zielgruppen und die beabsichtigte Förderung der Erneuerungstätigkeit gewisse Sonderkonditionen durchaus vertreten lassen.

Die Kommission erachtet darüber hinaus günstigere Darlehenskonditionen auch zur vorübergehenden Dämpfung von Mietzinssprüngen beim Erwerb bestehender Mietobjekte als sinnvoll.

Heute führen Handänderungen allein schon aufgrund der verkehrswertbedingten Mietzinsanpassungen zu Mietpreiserhöhungen, die für manche

Haushalte das Weiterverbleiben in ihrer angestammten Wohnung in Frage stellen. Kommen Sanierungsarbeiten hinzu, so ist der kostenbedingte Auszug oft unausweichlich.

Für den Erwerb von Mietobjekten wird gemeinnützigen Bauträgern aufgrund der Art. 51/52 WEG zwar bereits Bundeshilfe ausgerichtet. Diese beinhaltet jedoch nur Bürgschaften und Grundverbilligungsdarlehen. Zusatzverbilligungen werden nicht, bzw. nur dann gewährt, wenn die Liegenschaft gleichzeitig saniert wird. Das ist aber häufig nicht der Fall. Oft verstreichen zwischen dem Erwerb und der Sanierung der Liegenschaft einige Jahre. Man stellte sich daher in der Kommission auch die Frage, ob in Zukunft allein schon der Tatbestand des Erwerbes der Liegenschaft Zusatzverbilligung auslösen soll. Aus grundsätzlichen Erwägungen rät eine Kommissionsmehrheit von einer solchen Ausweitung ab. Hingegen sollen die für den Erwerb von Mietobjekten erhältlichen Fonds de roulement-Darlehen mittels günstigerer Konditionen die mietpreislich besonders ins Gewicht fallende Durststrecke zwischen Erwerb und Sanierung der Liegenschaft überbrücken helfen.

Konsequenzen: Inkaufnahme höherer Darlehensaufwendungen, eventuell zu Lasten anderer Kreditpositionen. Zinsverluste im Ausmass der gewährten Vergünstigungen.

Die Einzelheiten sind durch die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Absprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen in den "Reglementen über die Gewährung von Fonds de roulement-Darlehen" festzulegen.

Frage 13:

Inhalt: Sollen gemeinnützige Empfänger von zinsgünstigen Bundesbeiträgen zwecks Aeufnung eines zentralen Erneuerungspools zur Leistung von Solidaritätsbeiträgen verpflichtet werden?

Antrag: Dem Bundesamt für Wohnungswesen wird empfohlen, diese Frage in Zusammenarbeit mit den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus näher abzuklären und bei positiver

Beurteilung eine Lösung anzustreben, die sich mit der bestehenden Fonds-Verwaltung kombinieren lässt.

Begründung:

Der Solidaritätsfonds des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen (SVW) hat sich im Laufe der letzten Jahre zu einer wichtigen Selbsthilfe-Massnahme entwickelt. Falls das Volumen günstiger Bundesdarlehen vergrössert und die Konditionen zusätzlich verbessert werden können, wäre den Beitragsempfängern in Analogie zum SVW-Modell eine pauschale oder wiederkehrende Abgabe in einen gemeinsamen Erneuerungsfonds zuzumuten. Der Vorschlag verlangt allerdings sorgfältige Abklärungen und klare Regelungen bezüglich der zukünftigen Stellung bestehender Einrichtungen.

Konsequenzen: --

Frage 14:

Inhalt: Sollen die heute im Mietwohnungsbereich geltenden WEG-Bindungen in zeitlicher Hinsicht liberalisiert werden?

Antrag: Wie bereits in Frage 2 angesprochen, sollen sich Bezüger von Grund- und Zusatzverbilligungen in Anlehnung an die heutige Regelung bei der Eigentumsförderung nach Rückerstattung der geschuldeten Leistungen, frühestens nach 10 Jahren, von sämtlichen Bindungen der Bundeshilfe lösen können. Ueber die daraus allenfalls entstehenden Mietzinsaufschläge sind die Mieter rechtzeitig zu informieren. Hinsichtlich der mietvertraglichen Regelung dieser Anzeigepflicht wird dem Bundesamt für Wohnungswesen empfohlen, entsprechende Mustertexte zu formulieren.

Begründung:

Die normale Laufzeit der Bundeshilfe nach WEG beträgt 25 Jahre. Für Altbauten ist diese Frist aufgrund der kürzeren Restnutzungsdauer im allgemeinen zu lang. Sofern der Bauträger nicht von den zusätzlichen Vergünstigungen im Zusammenhang mit Fonds de roulement-Darlehen

profitiert, soll er daher die Möglichkeit haben, den mit dem Bund abgeschlossenen Förderungsvertrag nach 10 Jahren aufzulösen. Wie bereits im Rahmen der Erneuerungsaktion des Investitionsprogramms 1975 und 1976 unterstünden die Wohnobjekte von diesem Zeitpunkt an wie alle andern Wohnliegenschaften nur noch dem BMM. Da als Folge des Subventionsverzichts in verschiedenen Fällen Mietzinssprünge entstehen könnten, dürfte der Verzicht auf Bundeshilfe ohne frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Mieter zu plötzlichen Härtefällen führen.

Konsequenzen: In Ausführung von Art. 43 WEG liesse sich in der Verordnung im zweiten Kapitel des zweiten Titels z.B. in einem vierten Abschnitt ein Art. 33 bis mit folgendem Wortlaut einfügen:

Absatz 1: "Bei Erneuerung von Altbauten kann der Empfänger der Bundeshilfe nach Ablauf von 10 Jahren die Ablösung der Bundeshilfe beantragen."

Absatz 2: "Die Entlassung aus der Bundeshilfe ist zu bewilligen, wenn der Eigentümer die Bundesbürgschaft abgelöst und allfällige Vorschüsse des Bundes samt Zinsen zurückbezahlt hat. Nach erfolgter Rückerstattung ordnet das Bundesamt die Aufhebung der Eigentumsbeschränkungen an."

Frage 15:

Inhalt: Soll bei der Erneuerungsförderung am Verfahrensablauf etwas geändert und z.B. bei etappenweisen Erneuerungen auf pauschale Beiträge an eigentliche "Sanierungspakete" umgestellt werden?

Antrag: Die heutigen Verfahrensabläufe werden im allgemeinen als zweckmässig erachtet. Auf grundlegende Neuerungen kann auch bei etappenweisen Sanierungsarbeiten verzichtet werden. Die Gesamtdauer der jeweiligen Erneuerungsaktion ist jedoch auf maximal 5 Jahre zu begrenzen. Zudem sollten zwecks Beschleunigung der Bauabrechnung und der Erstzahlungen pro Objekt separate Dossiers eröffnet werden.

Schliesslich wird dem Bundesamt für Wohnungswesen empfohlen, auch im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz bereits vor der definitiven Festlegung der Bundesbeiträge à Konto-Zahlungen auszurichten.

Begründung:

Bei grösseren Objekten werden Sanierungsarbeiten zeitlich oft gestaffelt und entweder individuell im Rhythmus des generellen Mieterwechsels oder blockweise durchgeführt. Dieses Vorgehen sollte grundsätzlich gefördert werden, obwohl es im Gesuchsablauf zu verschiedenen Schwierigkeiten führen kann. Die gesamte Sanierungsdauer ist jedoch zeitlich zu limitieren. Zudem sollten im Interesse einer raschen Abwicklung kleinere Lose gebildet und z.B. pro Objekt separate Geschäftsfälle gebildet werden.

Die Kommission weist ferner daraufhin, dass heute zwischen dem nach Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgenden Bezug der Wohnungen und der erst nach Vorliegen der Bauabrechnung stattfindenden Auszahlung der Bundeshilfe ein zu grosser Zeitraum besteht. Die Folge davon sind Liquiditätsengpässe, die besonders im Falle ausstehender à fonds perdu-Beiträge zu Schwierigkeiten führen können. Es wird deshalb empfohlen, wie bereits im Rahmen der alten Wohnbauförderungsaktionen à Konto-Zahlungen auszurichten.

Konsequenzen: Kleinere Anpassungen im Zahlungsverkehr.

Frage 16:

Inhalt: Soll im Zusammenhang mit der Altbauerneuerung ein Mindestalter für zu fördernde Objekte festgelegt werden?

Antrag: Es ist an der bisherigen Regelung festzuhalten, wonach Bundeshilfe in der Regel nur zur Erneuerung solcher Objekte ausgerichtet werden soll, die über 20 Jahre alt sind.

Begründung:

Wie aus der Lagebeurteilung hervorgeht, kann in der Regel ein Erneuerungszyklus von 20 Jahren als genügend erachtet werden. Bei



Erneuerungsdefiziten im jüngeren Wohnungsbestand muss auf eigentliche Bauschäden geschlossen werden. Dies mag für einige Gebäude aus den Boom-Jahren der Fall sein, doch ist zu beachten, dass auch diese Objekte in wenigen Jahren bereits ein Alter von mehr als 20 Jahren haben werden.

Konsequenzen: --

Frage 17:

Inhalt: Soll die Erneuerungshilfe unabhängig vom Standort oder inskünftig nur innerhalb bestimmter Sanierungsperimeter ausgerichtet werden?

Antrag: Mit Ausnahme der in Frage 7 vorgeschlagenen örtlichen Beschränkungen für erhöhte Zusatzverbilligungen ist die Erneuerungshilfe überall zu gewähren, sofern eine Baubewilligung vorliegt.

Begründung:

Die Idee der räumlichen Beschränkung der Erneuerungshilfe entstammt ausländischen Städtebauförderungskonzepten, wonach die staatlichen Gelder im Interesse eines konzentrierten Mitteleinsatzes sowie einer umfassenden Quartiersanierung geballt für solche Objekte eingesetzt werden sollen, die sich in einer als sanierungswürdig und sanierungsfähig erachteten Umgebung befinden.

In unseren Verhältnissen wären solche auf "Kahlschlagsanierung" ausgerichtete Beschränkungen fehl am Platz. Es liegt primär am Hauseigentümer, zu entscheiden, ob die Gebäudeerneuerung aufgrund der individuellen Verhältnisse zweckmässig ist.

Konsequenzen: --

Frage 18:

Inhalt: Soll Erneuerungshilfe nur ausgerichtet werden, sofern die Gebäudesanierung aufgrund der aktuellen Situation des Wohnumfeldes ratsam ist oder sofern durch die Gemeinde gleichzeitig Wohnumfeldverbesserungen stattfinden?

Antrag: Auf die Verknüpfung von Erneuerungshilfe und individueller Wohnumfeldsituation ist zu verzichten.

Begründung:

Es ist zwar richtig, dass die Erneuerung von Gebäuden allein nicht genügt. Sollen Fehlinvestitionen vermieden werden, so muss bezüglich Art und Umfang der Sanierung auf die lokalen Standortqualitäten Rücksicht genommen werden. Dennoch erachtet es die Kommission auch in diesem Fall nicht als Aufgabe der zentralen Subventionsbehörde, über den Zustand des örtlichen Wohnumfeldes zu wachen. Es liegt an den lokalen Instanzen, entsprechende Ueberlegungen in den Baubewilligungsentscheid miteinzubeziehen. Zudem liegt die Verantwortung für Erneuerungsinvestitionen letztlich auch hier beim Eigentümer. Im Sinne einer gleichzeitigen Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes wird jedoch empfohlen, bei der Ermittlung der subventionsberechtigten Anlagekosten auch die Aufwendungen für entsprechende Verbesserungen grosszügig zu berücksichtigen.

Konsequenzen: --

Frage 19:

Inhalt: Soll die Erneuerungshilfe nach der Art einzelner Objekte oder noch stärker nach bestimmten Eigentümerkategorien differenzieren, indem z.B. für Selbstnutzer, Kleineigentümer, gemeinnützige Bauträger, Grossinvestoren und andere Gruppen nach Typ und Ausmass unterschiedliche Förderungshilfen zur Anwendung gelangen?

Antrag: Auf feinere Abstufungen nach Objektart und Adressatenkreis ist zu verzichten.

Begründung:

Soweit Alter und Schutzwürdigkeit einzelner Objekte Zusatzhilfen bedingen, ist dafür über die Beiträge des Denkmal- und Heimatschutzes bereits gesorgt. Drängen sich im Hinblick auf eine angemessenere Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen Schutzvorschriften und Kostenfolgen höhere Beiträge auf, so müssen die entsprechenden Gesetzeserlasse angepasst und nicht neue Regelungen getroffen werden. Bezüglich des Adressatenkreises bestehen z.B. inbezug auf die Fonds de roulement-Darlehen bereits gewisse Differenzierungen. Weitere Abstufungen verursachten unnötige Komplikationen. Das Instrumentarium ist schon heute vielfältig genug, um unterschiedlichen Bedürfnissen in Form von Bürgschaften, Grundverbilligungsvorschüssen oder Zusatzverbilligungen Rechnung zu tragen.

Konsequenzen: --

V. Erwägungen und Empfehlungen im Zusammenhang mit den aktuellen parlamentarischen Vorstössen zur Frage der Altbauerneuerung

---

1. Ausgangslage

Am 18. Juni 1986 wurde von Nationalrat Schnider / Luzern ein Postulat mit folgendem Wortlaut eingereicht:

"Das Instrumentarium des Bundes nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz zur Unterstützung von Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten hat sich, mit Ausnahme des Berggebietes, als wenig wirksam erwiesen. Davon sind insbesondere auch viele kleine und mittlere Bauernbetriebe im Talgebiet betroffen. Dringende Sanierungsprojekte können des öfteren aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden.

Der Bundesrat wird deshalb eingeladen, Möglichkeiten zu prüfen, mit denen das bestehende Instrumentarium zur Unterstützung von Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten verbessert werden kann. Dazu hat er insbesondere eine Ergänzung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes zu prüfen, weiter die analoge Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten auf das Talgebiet oder aber die Möglichkeit, das Bundesgesetz über Investitionskredite in der Landwirtschaft mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz zu kombinieren, damit für landwirtschaftliche Betriebe im Talgebiet ähnliche Bedingungen gelten wie für landwirtschaftliche Betriebe im Berggebiet."

Ein ähnliches Ziel verfolgt Nationalrat Bürgi mit seiner vom 19. Februar 1988 datierten Motion.

"Der Bundesrat wird ersucht, dem Parlament gestützt auf Art. 34sexies, Abs. 2, Bst. b der Bundesverfassung einen Gesetzesentwurf vorzulegen, damit für bäuerliche Kleinbetriebe im Tal Massnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse getroffen werden können, wie sie im Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet aufgeführt sind. Diese Massnahmen sollen nur jenen Kleinbetrieben zugute kommen, deren Einkommen den Einkommensverhältnissen im Berggebiet entsprechen."

Beide Vorstösse wurden vom Bundesrat entgegengenommen; derjenige von Nationalrat Bürgi nach Umwandlung in ein Postulat.

Wie aus den Begründungen hervorgeht (vgl. Anhang III), stehen bei beiden Begehren die Probleme der bäuerlichen Klein- und Mittelbetriebe im Vordergrund. Wie heute im Berggebiet, soll für die Erneue-

rung von Wohnbauten auch den Bauernbetrieben im Talgebiet vermehrt Bundeshilfe ausgerichtet werden. Während jedoch Nationalrat Schnider den Bundesrat zur generellen Prüfung zweckmässiger Förderungsmöglichkeiten einlädt, beantragt Nationalrat Bürgi letztlich eine Ausdehnung des Geltungsbereichs des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet.

Was den Vorstoss von Nationalrat Schnider anbelangt, so hat das Bundesamt für Wohnungswesen der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung (SAB) anfangs 1987 den Auftrag zur Abklärung der Frage erteilt, ob, inwieweit und auf welche Art es allenfalls zweckmässig wäre, das im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz verankerte Instrument des Fonds de roulement auf die vom Postulanten anvisierten Adressaten auszudehnen. Eine blosse Kopie des finanziell relativ aufwendigen Gesetzes zur Wohnungsverbesserung im Berggebiet erschien aus finanz- und wohnungspolitischen Gründen als wenig opportun, und auch eine allfällige Kombination mit den landwirtschaftlichen Investitionskrediten wurde nach Rücksprache mit dem Bundesamt für Landwirtschaft als unzweckmässige Lösung verworfen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen seit Dezember 1987 vor. Zusammengefasst halten sie fest, dass:

- die Mehrheit der befragten Kantone - mit gewichtigen Gegenstimmen - einen Sanierungsbedarf bejaht,
- die Aeuftung eines Fonds de roulement begrüsst wird und dessen Verwaltung mit regionalen und lokalen Kreditkassen bewerkstelligt werden könnte,
- der räumliche Geltungsbereich auf ländliche Regionen in der ganzen Schweiz zu begrenzen sei,
- die Hilfe möglichst einfach ausgestaltet werden müsse und
- die Kantone bereit seien, gewisse Aufgaben und Verantwortungen zu übernehmen.

Zeitlich lagen die Abgabe der SAB-Empfehlungen und die Einreichung des materiell ähnlich gelagerten Vorstosses von Nationalrat Bürgi nicht weit auseinander. Die Expertenkommission Altbauerneuerung

wurde deshalb ersucht, die Thematik in ihre ohnehin laufenden Arbeiten zu integrieren und eine Stellungnahme zum gesamten Problemkreis abzugeben.

## 2. Erwägungen der Kommission

Was die Problembeschreibung betrifft, so kann sich die Kommission den Begründungen der beiden Vorstösse sowie den Ausführungen im Bericht der Schweiz. Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung anschliessen. Es besteht ein Erneuerungsbedarf, der nebst vielen anderen Gründen auf mangelndem Einkommen und Vermögen der betroffenen Mieter und Eigentümer beruht. Nicht von ungefähr kommen daher heute die Bestrebungen verschiedener Expertengruppen und Kommissionen, Möglichkeiten für eine verstärkte Altbauerneuerung aufzuzeigen.

Im Unterschied zur vorgebrachten Meinung ist sie dagegen mehrheitlich der Ansicht, dass es sich beim Erneuerungsproblem nicht um ein besonderes Phänomen des ländlichen Raumes und schon gar nicht allein um ein solches der bäuerlichen Kleinbetriebe handelt. Wirtschaftlich schwächere Haushalte gibt es sowohl in ländlichen als auch städtischen Gebieten, und auch schlecht oder gar nicht genutzte Objekte dürften in städtischen Verhältnissen ebenfalls zu finden sein. Was daher allenfalls Not tut, ist nicht eine neuerliche Differenzierung und Präferenzierung einzelner Gebiete und Gruppierungen, sondern eine verstärkte Hilfe für solche Haushalte, die aufgrund ihrer prekären wirtschaftlichen Situation in Stadt und Land unter den Folgewirkungen der Altbauerneuerung leiden und auf Unterstützung angewiesen sind. Die Kommission hat daher entschieden, in Berücksichtigung der beiden parlamentarischen Anliegen im Antrag 7 ihrer Empfehlungen gewisse Mehrleistungen für wirtschaftlich schwache Haushalte vorzuschlagen.

Im Gegensatz zum Vorstoss Bürgi ist die Kommission ferner der Ansicht, dass das WEG ausserhalb des Berggebiets als Instrument der Altbauerneuerung genügt, sofern die beantragten Verbesserungen realisiert werden. Gerade im Berggebiet beruht der bescheidene Er-

folg des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes ja primär nicht auf administrativen Schwerfälligkeiten oder mangelnder Transparenz, sondern auf der Tatsache, dass die für die Altbauerneuerung gemäss Wohnungssanierungsgesetz verfügbaren Mittel wesentlich grösser sind. Es besteht daher gar kein Anlass, sich im Berggebiet um die bescheideneren Hilfen des WEG zu kümmern.

Die grosse Mehrheit der Kommission widersetzt sich daher entschieden der postulierten Ausweitung des Geltungsbereiches des Wohnungssanierungsgesetzes für das Berggebiet. Ganz abgesehen davon, dass auch die Kantone zur Erhöhung ihrer Mittel bereit sein müssten, käme die dadurch erforderliche, massive Aufstockung von à fonds perdu-Beiträgen kaum über die finanzpolitische Bühne. Zudem zeigt die Erfahrung mit dem WEG, dass auch mit geringeren Mitteln Verbilligungseffekte zu erzielen sind, die den dringendsten Bedürfnissen der meisten Betroffenen genügen. Wo es nicht reicht, sollte mit fallweisen Zuschüssen im Sinne der früher skizzierten Vorschläge operiert werden. Hinzu kommt, dass für die heutige Sonderbehandlung des Berggebiets gewichtige Gründe sprechen. Man denke z.B. an die höheren Baukosten, an die Abwanderungs- und übrigen Strukturprobleme.

Ob bei grundsätzlicher Beschränkung auf das WEG die Altbauerneuerung im Sinne der Empfehlungen der SAB verstärkt mit Fonds de roulement-Darlehen oder mittels der übrigen Instrumente gefördert werden soll, ist weitgehend eine Zweckmässigkeitsfrage.

Auch die Kommission postuliert im Antrag 12 bekanntlich eine generelle Erhöhung der Fonds de roulement-Mittel für gemeinnützige Bauträger. Es wäre vorstellbar, dass zwecks stärkerer Verbreitung dieser Mittel im ländlichen Raum z.B. bei Regionalsekretariaten weitere Dachorganisationen geschaffen werden, die sich der Förderung und Beratung einzelner Bauträger annehmen. Voraussetzung wäre allerdings, dass sich die Darlehensempfänger in einer gemeinnützigen Organisation zusammenschliessen. Dem Bundesamt für Wohnungswesen wird empfohlen, diese Möglichkeit weiter zu prüfen und sich insbesondere mit den möglichen Zweckentfremdungsproblemen auseinanderzusetzen.

Dessen ungeachtet ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Einsatz von Fonds de roulement-Darlehen zur Erreichung spezifischer

Verbilligungswirkungen aus budgetpolitischer Sicht eine relativ ungünstige Lösung darstellt (vgl. nachstehendes Berechnungsbeispiel). Sie droht deshalb an der Finanzhürde zu scheitern, sobald substantiellere Mittel beantragt werden. Hinzu kommt, dass der Finanzierungseffekt der Darlehen aufgrund der hohen, durch Bundesbürgschaften gesicherten Fremdkapitalbelehnung heute wenig ins Gewicht fällt. Was zählt, sind die anfänglichen Verbilligungseffekte, die sich durch Grundverbilligungsvorschüsse kostengünstiger realisieren lassen.

Was dagegen die im SAB-Bericht erwähnten Informationslücken, Schwellenängste und administrativen Umtriebe betrifft, so verdient der Vorschlag Unterstützung, die Beratung und Vorabklärung durch regionale Informationsstellen zu verstärken. Nebst den kantonalen Instanzen kommt hier den Regionssekretariaten, Betriebsberatern und weiteren Institutionen eine wichtige Aufgabe zu.



Beispiel:

Berechnungsgrundlagen:	Anlagekosten	Fr. 100'000.-
	I. Hypothek	65'000.- à 5 %
	II. Hypothek	25'000.- à 5,25 %
	Eigenkapital	10'000.- à 0 %
	Unterhalt und Verwaltung: 0,7 % der Anlagekosten	
	Amortisation: Fr. 25'000.- innert 25 Jahren (II. Hypothek)	

Variante 1: Der Bund gewährt Grundverbilligungsvorschüsse

Variante 2: Der Bund gewährt ein Fonds de roulement-Darlehen im Ausmass der II. Hypothek (Fr. 25'000.-).

Variante 1

Zins I. Hypothek	Fr. 3'250.-
Zins II. Hypothek	Fr. 1'313.-
Eigenkapital	Fr. -.-
Unterhalt und Verwaltung	Fr. 700.-
Amortisation	Fr. 1'000.-

Kostenmiete WEG  
(exkl. Zins Eigenkapital) Fr. 6'263.-

Grundverbilligte  
Anfangsmiete  
= 5,1 % der Anlagekosten Fr. 5'100.-

Grundverbilligungs-  
vorschuss im 1. Jahr Fr. 1'163.-

Variante 2

Zins I. Hypothek	Fr. 3'250.-
Eigenkapital	Fr. -.-
Unterhalt und Verwaltung	Fr. 700.-
Amortisation Bundesdarlehen	Fr. 1'000.-

Zwischentotal (exkl. Zins  
Eigenkapital und Zins  
Bundesdarlehen) Fr. 4'950.-

Grundverbilligte  
Anfangsmiete  
= 5,1 % der Anlagekosten Fr. 5'100.-

Verbleibender Ueberschuss für  
Verzinsung Bundesdarlehen Fr. 150.-  
(entspricht 0,6 % von  
Fr. 25'000.-)

Zins auf Bundesdarlehen bei  
voller Verzinsung zum Satz  
der II. Hypothek Fr. 1'313.-

Zinsverzicht auf Bundes-  
darlehen im 1. Jahr Fr. 1'163.-

Wie aus der obigen Rechnung hervorgeht, gewährt der Bund je Fr. 100'000.- Anlagekosten und unter Zugrundelegung der WEG-spezifischen Kalkulationssätze im 1. Jahr einen rückzahlbaren Grundverbilligungsvorschuss von Fr. 1'163.-. Das entspricht der Differenz zwischen der Kostenmiete und der grundverbilligten Anfangsmiete von 5,1 % der Anlagekosten.

Soll mit einem Bundesdarlehen aus dem Fonds de roulement von beispielsweise Fr. 25'000.- die gleiche Anfangsmiete von 5,1 % der Anlagekosten erzielt werden, so darf gemäss Variante 2 auf dem Darlehen nur noch ein maximaler Zins von 0,6 % in Rechnung gestellt werden.

Ob der dem Grundverbilligungsvorschuss entsprechende Zinsverlust von Fr. 1'163.- oder rund 4,65 % in späteren Jahren durch Anhebung der Zinssätze verkleinert oder wie im Grundverbilligungsmodell dank Erhöhung der Mieten sukzessive zurückbezahlt wird, steht hier nicht zur Diskussion. Rein budgetmässig entscheidend ist, dass der Bund in Variante 1 Fr. 1'163.- und in Variante 2 ein mehrfach höheres Darlehen auf den Tisch legen muss, um selbst bei grossem Zinsnachlass eine identische Anfangsverbilligung zu bewirken. In späteren Jahren kommt hinzu, dass Zinsvergünstigungen im Unterschied zu Grundverbilligungsvorschüssen im allgemeinen nicht zurückverlangt werden, was die Darlehensvariante auch kostenmässig wesentlich belastet.

### 3. Antrag

Aufgrund der dargelegten Erwägungen empfiehlt die Kommission, auf die räumliche Ausdehnung des Wohnungssanierungsgesetzes für Berggebiete zu verzichten, von der Schaffung neuer Erlasse abzusehen und das WEG unter Berücksichtigung der beantragten Verbesserungen als hauptsächliches Instrument der Altbauerneuerung zu verstärken. Eine Sonderstellung der landwirtschaftlichen Betriebe ist zu vermeiden. Ferner müssen Stadt und Land bei der Förderung der Altbauerneuerung gleichgestellt sein.

Das Bundesamt für Wohnungswesen soll abklären, ob und inwieweit es zweckmässig ist, in Ergänzung zu den bisherigen Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine weitere zu gründen, die im Rahmen der verfügbaren Mittel die Fonds de roulement-Darlehen vor allem im ländlichen Raum an entsprechend organisierte Einzelpersonen besser verteilen könnte.

Für Haushalte mit steuerbarem Einkommen bis Fr. 30'000.- ist eine Erhöhung der Zusatzverbilligungen um beispielsweise 0,5 % der Anlagekosten ins Auge zu fassen. Diese Mehrleistungen wären jedoch für Altbaurenovationen u n d Neubauten zu gewähren; für Neubauten aber nur innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebietes.

Die erhöhte Zusatzverbilligung ist als Beitrag an kantonale Individualhilfen zu verstehen. Voraussetzung der Hilfe wäre also eine kantonale Vorleistung. Auf eine obligatorische Mitwirkung der Gemeinden sollte dagegen verzichtet werden.

Der Kommission lag ein Antrag vor, bei der Ausrichtung der höheren Zusatzverbilligung auf die Finanzkraft der Kantone Rücksicht zu nehmen. Dieser wurde von der grossen Mehrheit der Kommissionsmitglieder abgelehnt.

Die vorangehenden Empfehlungen sind als Antrag 7 Gegenstand des in Kapitel IV enthaltenen Forderungskatalogs.

## VI. Flankierende Massnahmen

---

Wie im ersten Kapitel dargelegt wurde, konzentriert sich der Auftrag der Kommission primär auf die Verbesserung der Erneuerungsanreize im Rahmen der engeren Wohnbauförderung.

Um diese Massnahmen zum Tragen zu bringen, braucht es jedoch den Erneuerungsentscheid des Bauträgers. Dieser kann durch Förderungsbeiträge zwar erleichtert werden. Wie aus den Ursachen des Erneuerungsdefizits hervorging, wird er aber meist stärker durch unterschiedliches Wissen, psychologische Barrieren, staatliche Rahmenbedingungen und weitere Faktoren beeinflusst, die es gesamthaft in Richtung eines "sanierungsfreundlichen Umfeldes" zu gestalten gilt.

Da sich zur Zeit andere Gremien mit dieser Gesamtschau befassen, erachtet die Kommission eine nochmalige Aufzählung und Behandlung der in diesem Zusammenhang vorgebrachten Postulate als wenig sinnvoll. Aus der Sicht des Wohnungsbaus möchte sie lediglich einzelne Aspekte herausgreifen, die ihr als flankierende Massnahmen zu ihren bisherigen Vorschlägen im WEG-Bereich besonders dringlich erscheinen.

### 1. Anpassungen im Planungs- und Baurecht

Das Planungs- und Baurecht ist im allgemeinen noch zu stark neubauorientiert. Erneuerungsspezifische Anliegen werden nicht oder bestenfalls im Zusammenhang mit denkmalpflegerischen Auflagen berücksichtigt, die im allgemeinen restriktiven Charakter haben. Sinnvolle Lösungen werden dadurch häufig behindert. Gleichzeitig kommt es zu unbegründeten Nutzungsbeschränkungen, die sich negativ auf die wirtschaftlichen Anreize der Erneuerungstätigkeit auswirken.

Im Planungsrecht ergeben sich Probleme mit der zu restriktiven Auslegung der Ausnutzungsziffer. Insbesondere Dachausbauten, Anbauten oder Zusatznutzungen stossen auf Schwierigkeiten, was auch dem generellen Anliegen des verdichteten Bauens in überbauten Gebieten widerspricht. Starre Zonenvorschriften beeinträchtigen zudem die

Nutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebauten für Wohnbedürfnisse. Auch die planerischen Unsicherheiten im Zusammenhang mit Quartierplänen, Arealüberbauungen und anderen Speziallösungen tragen nicht zur Beschleunigung der Erneuerungstätigkeit bei.

Im Baurecht könnten z.B. durch die grosszügigere Handhabung der Abstandsvorschriften und Mehrlängenzuschläge stärkere Erneuerungsimpulse ausgelöst werden. Zudem wären situationsgerechtere Lösungen im Zusammenhang mit gebäudeinternen Umbauten vermehrt zuzulassen (Treppenhäuser, Verglasungen, Zimmergrössen, Eingangsgestaltung, Dachaufbauten, Fenstergrössen, etc.) sowie Erleichterungen bei den Vorschriften über die Nutzungsart (z.B. Parkplätze, Wohnanteilsquoten, etc.) zu gewähren. Zudem wären auch zahlreiche denkmalpflegerische, feuerpolizeiliche und andere Bestimmungen auf ihre Verträglichkeit mit erneuerungspolitischen Anliegen zu überprüfen.

Die Kommission unterstützt deshalb die Bestrebungen, die zu diesem Problemkreis sowohl durch die Forschungskommission Wohnungswesen unternommen werden als auch im Aktionsprogramm zur "Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz" vorgesehen sind.

## 2. Ausbildung und Information

Auch in diesem Punkt teilt die Kommission die Ansicht zahlreicher anderer Gremien, dass die Bemühungen zur erneuerungsspezifischen Ausbildung der betroffenen Akteure zu verstärken sind. Gleichzeitig sind Hilfsmittel anzubieten, beispielhafte Lösungen zu erarbeiten und zu verbreiten und Alternativen aufzuzeigen. Sie begrüsst deshalb die in diesem Zusammenhang von der Forschungskommission Wohnungswesen ergriffenen Initiativen und empfiehlt, diese durch eine grosszügigere Zuteilung von Mitteln zu verstärken.

### 3. Fiskalische Massnahmen

Steuerliche Vergünstigungen entfalten nur Förderungswirkungen, sofern die Steuersubjekte von nennenswerten Steuern überhaupt betroffen sind. Für wirtschaftlich schwächere Haushalte fallen daher fiskalische Massnahmen weniger ins Gewicht. Demzufolge standen bei den bisherigen Empfehlungen aufgrund der primär sozial- und mietzinspolitischen Ausrichtung der Kommissionsarbeit die direkten Förderungsbeiträge im Vordergrund.

Dennoch stellen steuerliche Vergünstigungen nicht zuletzt für Anbieter preisgünstiger Wohnungen wichtige Entscheidungsgrundlagen dar. Als spezifische Auslösemomente dürften sie andere Erneuerungsanreize sogar übertreffen. In weitgehender Uebereinstimmung mit Anregungen anderer Gremien empfiehlt daher die Kommission eine möglichst sanierungsfreundliche Ausgestaltung des Fiskalrechts. Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

#### - Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen

Soweit die Erneuerungsarbeiten als wertvermehrnde Investitionen qualifiziert werden, kommt ein steuerlicher Abzug der entsprechenden Kosten nicht in Frage.

An diesem Grundsatz des Steuerrechts lässt sich wohl kaum rütteln. Hingegen wäre es möglich, den Begriff der Wertvermehrung restriktiver auszulegen, indem z.B. nebst der technischen auch eine wirtschaftliche Ueberalterung der Gebäude anerkannt, und deshalb in Ergänzung zu den technisch bedingten Unterhaltsarbeiten und Reparaturen auch qualitative Verbesserungen (Umbau, höherer Komfort, etc.) als werterhaltende und damit abzugsfähige Aufwendungen taxiert würden.

Entsprechende Ausnahmen werden heute je nach Kanton in unterschiedlichem Masse bereits für energiesparende Investitionen und den Immissionsschutz gewährt. Durch eine generell grosszügigere Abgrenzung liesse sich die Schaffung entsprechender Ausnahmetatbestände vermeiden.

Die Kommission ist sich allerdings bewusst, dass eine solche Liberalisierung für Anbieter von Mietwohnungen solange zweischneidig

ist, als nicht auch im Mietrecht entsprechende Konsequenzen gezogen werden. Da nämlich gemäss Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen wertvermehrende Investitionen in Form höherer Mietzinse auf die Mieter abgewälzt werden können, ist man bezüglich der Mietzinsgestaltung an möglichst hohen Wertvermehrungsquoten interessiert. Das Gegenteil trifft aus der Sicht steuerlicher Abzugsmöglichkeiten zu. Um den Erneuerungsanreiz hochzuhalten, müssten daher bei grosszügigerer steuerlicher Behandlung im Mietrecht gegenläufige Korrekturen eingebaut werden, was politisch nicht unbedenklich ist. Ob sich daher im Mietwohnungsbereich letztlich höhere Steuerabzüge kombiniert mit kleinen Mietzinsüberwälzungsspielräumen oder kleine Steuerabzüge kombiniert mit höheren Mieten positiver auf die Erneuerung auswirken, hängt vom steuerbaren Einkommen, der marginalen Steuerbelastung der Anbieter, den Erneuerungskosten sowie den auf den Wohnungsteilmärkten herrschenden Nachfrageelastizitäten ab.

So oder so sollte jedoch zwecks Verhinderung politischer Grabenkriege die Öffentlichkeit im Sinne der postulierten Informationsbemühungen über die Notwendigkeit und den beidseitigen Nutzen der langfristigen Erhaltung der Wohnsubstanz orientiert werden.

#### - Unterhaltsabzüge

Die restriktivere Auslegung der Wertvermehrung allein löst noch keine Erneuerungsimpulse aus. Entscheidend ist auch die absolute Höhe der abzugsfähigen Beträge. Die meisten Kantone kennen zwei Abzugsarten: die tatsächlichen Unterhaltskosten und die Pauschale. Verschiedene Kantone räumen dem Steuerpflichtigen die Wahlmöglichkeit ein, jede Veranlagungsperiode zwischen der günstigeren Variante zu wählen. In andern Kantonen wird diese Freiheit nur bedingt gewährt. Der Wechsel vom Pauschalabzug zum Abzug der tatsächlichen Kosten ist nur möglich, wenn der Hauseigentümer glaubhaft nachweisen kann, dass er längerfristig gesehen mit der Pauschale seinen effektiven Unterhalt nicht decken kann. Auch allfällig erhöhte Abzüge für energiesparende Investitionen entfalten unter diesen Umständen z.B. keine entlastende Wirkung. Die restriktive Praxis wird in diesen Kantonen allerdings mit den gegenüber den übrigen Kantonen höheren Pauschalen gerechtfertigt.

Bei grosszügiger Definition der Unterhaltsarbeiten ist aus erneuerungspolitischer Sicht ein voller Abzug der effektiven Kosten ausreichend. Dort wo Pauschalen zur Anwendung gelangen, wären sie jedoch zum Teil weitherziger festzusetzen. Zudem sollte man die Wahl zwischen effektiven Aufwendungen und Pauschale überall in jeder Veranlagungsperiode wieder neu treffen können.

- Unterhaltsarbeiten im Anschluss an eine Handänderung

Gemäss eines bundesgerichtlichen Entscheids können Kosten von Unterhaltsarbeiten, die unmittelbar nach dem Erwerb der Liegenschaft vorgenommen werden, in der Regel nicht vom Einkommen abgezogen werden - es sei denn, es handle sich um Auslagen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Schäden, die nachweisbar seit dem Liegenschaftserwerb eingetreten sind.

Obwohl diese sogenannte "Dumont-Praxis" in wirtschaftlicher Betrachtungsweise und mit Blick auf die Verbesserung der Rechtsgleichheit zwischen Käufern von sanierten und solchen von unsanierten Liegenschaften ihre Berechtigung haben mag, kommt sie den erneuerungspolitischen Anliegen ganz sicher nicht entgegen. Nach Ansicht der Kommission sollten deshalb werterhaltende Aufwendungen unbesehen vom Zeitpunkt des Kaufs oder der Uebernahme einer Liegenschaft abzugsfähig sein.

- Erneuerungsfonds

Zwecks Verstetigung der Erneuerungstätigkeit und Vermeidung abrupter Mietzinsanstiege sollten im Hinblick auf grössere Sanierungsarbeiten kontinuierlich steuerlich abzugsfähige Rückstellungen gebildet werden können.

Diese Möglichkeit steht im Mietwohnungsbereich nur buchführungspflichtigen Vermietern offen. Beim Stockwerkeigentum dagegen sieht das Gesetz die Schaffung eines Erneuerungsfonds vor. Als steuerlich abzugsfähige Liegenschaftskosten gelten neben den Aufwendungen für die dem "Sonderrecht" unterstehenden Gebäudeteile auch die Kosten für die in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Gebäudeteile und Einrichtungen. Dazu gehören nicht nur die laufenden Aufwendungen, sondern auch die Einlagen in den Erneuerungsfonds,

sofern sie dem Stockwerkeigentümer unwiderruflich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Reparatur- und Erneuerungskosten verwendet werden dürfen.

Im Interesse eines generellen Anreizes zur Bildung von Erneuerungsfonds sollte die Frage einer Ausdehnung der Möglichkeit zur Bildung steuerlich anerkannter Rückstellungen für sämtliche Eigentümer von Liegenschaften ernsthaft geprüft werden. Wie beim Stockwerkeigentum liesse sich auch bei andern Eigentümerkategorien die zweckkonforme Verwendung der Mittel durch Sonderkonti sicherstellen, wobei die geäußerten Gelder bei einer Handänderung auf den neuen Eigentümer zu übertragen wären.

- Eigenleistungen

Nach einer früheren Faustregel galten Eigenleistungen nur dann als steuerfrei, wenn sie gewissermassen als Hobby erbracht wurden und betragsmässig nicht ins Gewicht fielen. 1982 stellte jedoch das Bundesgericht den Grundsatz auf, dass Eigenleistungen, die ein unselbständig Erwerbender einbringt, dann steuerfrei zu belassen sind, wenn sie nicht auf einer auf Geldwert und Verdienst gerichteten Tätigkeit beruhen, dem Eigengebrauch dienen und in der Freizeit erbracht werden. Kommt es später zu einer Handänderung, so werden solche Eigenleistungen bei der direkten Bundessteuer gegebenenfalls im Rahmen des gewerbsmässigen Liegenschaftshandels, im kantonalen Recht mit der Grundstücksgewinnsteuer erfasst.

Die nationalrätliche Kommission hat die erwähnten Grundsätze bezüglich werterhaltender und wertvermehrender Investitionen sowie der Unterhaltsabzüge kürzlich im Rahmen der Behandlung des Steuerharmomisierungsgesetzes bestätigt. Die Expertenkommission empfiehlt dem Gesetzgeber auch ihre weitergehenden Anträge zu berücksichtigen.



#### 4. Unterstützung vorsorglicher Dachsanierungen

In der neuesten Broschüre des Bundesamtes für Wohnungswesen "Aus Fabriken werden Wohnungen"<sup>8</sup> findet sich der interessante Gedanke, dass es aus volkswirtschaftlichen Gründen im Hinblick auf die Erhaltung zeitweilig ungenutzter Gebäude sinnvoll wäre, zumindest den einwandfreien Zustand der Dächer dieser Objekte durch öffentliche Gelder sicherzustellen. Dies in der Erkenntnis, dass sich der Zerfall undichter Gebäude rasch beschleunigt, und dass insbesondere in Regionen mit Strukturschwierigkeiten oft mit längeren Leerständen gerechnet werden muss.

Mangels statistischer Daten und Bedürfnisabklärungen ist die Kommission nicht in der Lage, sich über die Zweckmässigkeit dieses auf lokaler Ebene zu realisierenden Vorschlags detailliert zu äussern. Sie erachtet die Idee aber als bedenkenswert genug, um dem Bundesamt für Wohnungswesen zu empfehlen, sich damit gelegentlich etwas näher auseinanderzusetzen.

#### 5. Beiträge an Wohnumfeldverbesserungen und Erneuerungsplanungen

Die Verbesserung des Wohnumfeldes beinhaltet z.B. die bessere Mischung von Nutzungen, die Anpassung des Strassennetzes, Verkehrsberuhigungen, die Aufwertung von Hinterhöfen, die Schaffung von Freiflächen, die Verbesserung der Infrastruktur oder die Erstellung von Lärm- und andern Immissionsschutzvorrichtungen.

Zur Erneuerungsplanung zählen Bestandesaufnahmen im Planungsgebiet, Zielfestlegungen, Mitwirkungsverfahren, die Erarbeitung detaillierter Erneuerungspläne und anderes mehr.

In Anlehnung an ausländische Beispiele nahm sich die Kommission auch der Frage an, ob aufgrund seiner grossen Bedeutung für die Erneuerungstätigkeit spezielle Bundesbeiträge an lokale Verbesserungen des Wohnumfeldes ausgerichtet werden sollen. Desgleichen wurde die finanzielle Unterstützung von Gemeinden zur Durchführung von Quartiererneuerungsplanungen diskutiert.

---

<sup>8</sup> H. Rusterholz, O. Scherer, Aus Fabriken werden Wohnungen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 38, Bern 1988

Die Kommission steht beiden Massnahmen ablehnend gegenüber. Beide Aufgaben gehören zu kommunalen Tätigkeitsbereichen, die keiner besonderen Bundeshilfe bedürfen. Zudem werden z.B. im Verkehrs- und Immissionsschutzbereich schon unter andern Titeln reichlich Beiträge ausgerichtet.

Was dagegen die Grundlagenarbeiten zur Frage des städtischen Wohnens und zur Wohnumfeldverbesserung betrifft, so werden zusätzliche Anstrengungen unterstützt. Die Kommission empfiehlt hier insbesondere, im Rahmen des neuen nationalen Forschungsprogramms "Stadt und Verkehr" entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

## VII. Zusammenfassung

---

Die Kommission hat sich mit der Frage des Erneuerungsbedarfs eingehend auseinandergesetzt. Sie ist überzeugt, dass ein Nachholbedarf existiert. Eine öffentliche Hilfe braucht es in Anbetracht der gegenwärtigen Beschäftigungslage im Baugewerbe sowie des stetig wachsenden Erneuerungsanteils aber primär nicht zur quantitativen Ankurbelung der Sanierungstätigkeit. Unterstützung braucht es vielmehr zur Abschwächung der erneuerungsbedingten Mietzinsanstiege für wirtschaftlich schwächere Haushalte.

Die Kommission nahm ferner zur Kenntnis, dass sich zurzeit verschiedene Gremien und Institutionen mit der Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen für die Altbauerneuerung befassen.

Aus beiden Gründen wurde deshalb bei der Abgabe genereller Förderungsempfehlungen Zurückhaltung geübt. Im Sinne ihres Hauptauftrages konzentrierte sich die Kommission vor allem auf die sozial- und mietzinspolitisch motivierte Frage, wie der Erneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes, oder spezifischer noch, im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes höhere Priorität und bessere Wirkung verliehen werden kann.

Wie aus dem Bericht hervorgeht, kamen gemäss dieser Zielsetzung im Laufe der Verhandlungen vor allem solche Teilaspekte nur kurz zur Sprache, die aus rechtlichen, ordnungspolitischen oder finanziellen Gründen als wenig realistisch eingestuft werden mussten. Zu andern Fragen wurden bei unsicherer Entscheidungsgrundlage keine definitiven Anträge formuliert, sondern zuhanden der zuständigen Instanzen allenfalls Empfehlungen zum weiteren Studium der Angelegenheit abgegeben.

Schliesslich hat sich die Kommission für ihre Vorschläge klare Leitlinien und Rahmenbedingungen gesetzt. Sie betreffen z.B. den Grundsatz, dass durch die Altbauerneuerung weder räumlich, noch sachlich, noch personell neue Privilegien geschaffen werden dürfen. Differenzierte Hilfen zugunsten der Sanierungsförderung sind nur vertretbar, sofern soziale Härten bestehen, oder die bewusste Förderung der Altbauerneuerung ein besonderes Auslösemoment erfordert. Gegenstand der Hilfe ist sodann ausdrücklich der preisgünstige Wohnungsbau. Darüber hinaus ist ein besseres Gleichgewicht zwischen

staatlichen Leistungen und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen anzustreben. Falls vorwiegend nur Anfangshilfen gewährt und diese nach einer Uebergangsfrist zurückbezahlt werden, ist der Bauträger frühzeitig von Mietpreiskontrollen zu befreien. Umgekehrt sind langfristige Mietpreisbindungen angebracht, sofern der Subventionsnehmer als Gegenleistung erhebliche Staatsbeihilfen erhält, die u.U. auch über die heutigen Ansätze hinausgehen dürfen.

Spektakuläre Förderungsanreize sind aufgrund all dieser Erwägungen sicher keine zu erwarten. Die Kommission ist aber überzeugt, dass die Wohnbauförderung mit den beantragten Verbesserungen im Bereich der Altbauerneuerungen an Attraktivität gewinnt und auch im Sinne der hängigen parlamentarischen Anliegen verstärkte Impulse zur Substanzerhaltung auslösen kann.

Zusammengefasst beinhalten die wichtigsten Empfehlungen folgende Anträge:

1. Da die Ueberwindung einer anfänglich hohen Kostenschwelle auch bei der Altbauerneuerung das Grundproblem darstellt, ist am geltenden Verbilligungssystem des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes festzuhalten.
2. In Berücksichtigung der nationalrätlichen Postulate Schnider und Bürgi sollte die Zusatzverbilligung zugunsten solcher Haushalte erhöht werden, deren steuerbares Einkommen in Anlehnung an die heutigen Limiten des Wohnungssanierungsgesetzes ca. Fr. 30'000.- nicht übersteigt. Diese Zusatzhilfe wäre jedoch für Altbauerneuerungen u n d Neubauten zu gewähren. Für Neubauten allerdings nur innerhalb bereits überbauter Siedlungsgebiete. Ferner hätten die Kantone einen entsprechenden Beitrag zu leisten. Bezüglich des Umfangs der Beitragserhöhung sind noch Abklärungen vorzunehmen, doch sollte eine Anhebung der jährlichen Zuschüsse um rund 0,5 % der Anlagekosten vertretbar sein.
3. Die Bezüger von Grund- und Zusatzverbilligungen sollten sich nach Rückerstattung der geschuldeten Leistungen, frühestens nach 10 Jahren, von sämtlichen Bindungen der Bundeshilfe lösen können.

4. Auch wenn auf die vorzeitige Rückzahlung der Bundeshilfe verzichtet wird und die Bindungen somit erhalten bleiben, ist bei Altbauerneuerungen noch stärker von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, die aufgelaufenen Grundverbilligungsvorschüsse zwecks Verflachung des Mietzinsanstiegs nach Erreichen der Kostenmiete in eine Hypothek umzuwandeln.
5. Die Mittel für Fonds de roulement-Darlehen sind im Hinblick auf verstärkte Altbauerneuerungsmassnahmen generell zu erhöhen.
6. Die Konditionen dieser Darlehen sind für Erneuerungsarbeiten oder für den Erwerb solcher Mietobjekte gezielt zu verbessern, die spätestens innert fünf Jahren saniert werden. Voraussetzung ist allerdings, dass als Gegenleistung für höhere Vergünstigungen längerfristige Mietzinsbindungen akzeptiert werden.
7. Mit Rücksicht auf die häufige Gewerbenutzung alter Liegenschaften, ist die Bundesbürgschaft auf die gesamten Anlagekosten auszudehnen, sofern ein Wohnanteil von mindestens 70 % besteht.
8. Die Frage einer allfälligen Erhöhung der Unterhaltsquote ist zu prüfen. Die Beträge sollten jedoch auf ein Spezialkonto einbezahlt und nur für nachgewiesene Erneuerungsarbeiten benützt werden.
9. Es ist näher abzuklären, ob die Zusatzverbilligungen in Zukunft weiterhin als Prozentsatz der Anlagekosten oder in Form absoluter Beträge festgelegt werden sollen.
10. Es ist zu prüfen, ob die Zusatzverbilligungen als Pauschalbetrag an die Kantone ausgerichtet werden können, sofern in diesen abgestufte Individualhilfesysteme existieren.
11. Eine 100-prozentige Ueberwälzung der Erneuerungskosten auf die Mieten ist in Ausnahmefällen, namentlich als Bestandteil eines "Förderungspakets" zu tolerieren, das mit spezifischen Sonderhilfen an gemeinnützige Bauträger auch eine Verpflichtung zur langfristigen Mietpreisbindung enthält.

12. Wenn die Mittel des Fonds de roulement erhöht werden, ist zu prüfen, ob zu deren besseren Verteilung im ländlichen Raum eine neue Dachorganisation geschaffen werden soll.
13. Auf die von Nationalrat Bürgi beantragte Ausdehnung der im Gesetz zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet enthaltenen Massnahmen auf bäuerliche Talbetriebe ist zu verzichten.
14. Im Sinne flankierender Massnahmen wird den zuständigen Behörden und Akteuren empfohlen, durch Anpassungen im Planungs- und Baurecht, durch Ausbildung und Information sowie durch grosszügigere fiskalische Regelungen auf günstigere Rahmenbedingungen für die Altbauerneuerung hinzuwirken.

Was die rechtlichen Konsequenzen der beantragten Verbesserungen betrifft, so liessen sich viele Vorschläge bereits im Rahmen der geltenden gesetzlichen Grundlagen realisieren. Einige substantielle Eingriffe bedingten die Revision der WEG-Verordnung. Am Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz selber müssten voraussichtlich keine Aenderungen vorgenommen werden. Hingegen käme man bezüglich der flankierenden Massnahmen um Modifikationen an den Bau-, Planungs-, und Steuergesetzen nicht herum.

Ferner zögen die im Zusammenhang mit den Fonds de roulement-Darlehen empfohlenen Massnahmen z.T. eine Revision bestehender Reglemente nach sich.

Die finanziellen Folgen des Vorschlagskatalogs sind schwieriger abzuschätzen. Zieht man freilich in Betracht, dass eine Verlagerung zu Erneuerungsmassnahmen im allgemeinen tiefere Anlagekosten impliziert, so liesse sich z.B. die postulierte Erhöhung der Zusatzverbilligungsbeiträge wahrscheinlich weitgehend innerhalb des gegenwärtigen Kreditvolumens bewältigen. Im übrigen nehmen die für alte Förderungsaktionen aufzubringenden Gelder laufend ab, und auch erhöhte Bürgschaften und Grundverbilligungsvorschüsse wären für den Bund nicht direkt ausgabenwirksam.

Gleichwohl müsste gesamthaft bei einem Erfolg der vorgeschlagenen Neuerungen mit einem Anstieg der Förderungsmittel gerechnet werden, die in den nächsten drei bis vier Jahren noch über die bestehenden Rahmenkredite für das WEG gedeckt werden könnten.

Geht man z.B. optimistischerweise davon aus, dass sich das jährliche Förderungsvolumen von heute rund 3'500 Wohnungen auf 4'500 erhöhen liesse, und dass von diesen rund 2'000 Einheiten höhere Zusatzverbilligungsbeiträge bekämen, so würde sich der jährliche Mehraufwand bei anrechenbaren Sanierungskosten von Fr. 100'000.- und einer Beitragserhöhung von jährlich 0,5 % der Anlagekosten von einer Million Franken im ersten Jahr auf nach 10 Jahren gleichbleibende 10 Millionen Franken erhöhen. Dies bei heutigen Aufwendungen für Zusatzverbilligungen von 28 Millionen Franken pro Jahr.

Die für 1989 budgetierten Darlehen für den Fonds de roulement belaufen sich auf 5 Millionen Franken. Wollte man z.B. zusätzlich für jährlich 1000 Wohnungen ein Darlehen von durchschnittlich Fr. 25'000.- ausrichten, so wäre vorübergehend mit jährlichen Mehrauslagen von 25 Millionen Franken zu rechnen. Bei 500 Wohnungen wären es immer noch 12,5 Millionen Franken, was zeigt, dass für grössere Erneuerungsvolumina die Fonds de roulement-Lösung allein unter den heutigen Gegebenheiten keine Aussicht auf Erfolg hätte.

Die Kommission beantragt dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement, die Vorschläge wohlwollend zu prüfen und die nötigen Schritte für die Realisierung der in seinem Kompetenzbereich liegenden Massnahmen bzw. die Abklärung der noch offenen Fragen in die Wege zu leiten. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bundesamtes für Wohnungswesen dankt sie für die im Zusammenhang mit der Kommissionarbeit erbrachten vielfältigen und ausgezeichneten Leistungen.

A N H A N G



## I. Kurzkommentar zu den erneuerungspolitischen Massnahmen in den Kantonen Genf und Tessin

---

### 1. Die Massnahmen des Kantons Tessin zugunsten der Wohnungs- erneuerung

Die Bemühungen um die Erhaltung der bestehenden Liegenschaften wurden im Laufe der letzten Jahre verstärkt. Eine erhöhte Sensibilität für diese Fragen macht sich bemerkbar. Sie äussert sich auch im Bestreben, die Wohnungserneuerung durch geeignete staatliche Massnahmen zu fördern.

Das Kantonsparlament hat 1978 mit dem Ziel, den bestehenden Wohnraum zu erhalten und gleichzeitig die Wohnungsqualität zu verbessern, einen entsprechenden Gesetzesbeschluss erlassen.

Zu diesem Zweck leistete der Kanton während 10 Jahren jährliche Zuschüsse von 4,5 Prozent der unterstützungsberechtigten Kosten.

Mit der Genehmigung des Wohnungsgesetzes (LA) vom 22. Oktober 1983 wurde der Beschluss von 1978 aufgehoben, da er Bestandteil des neuen Gesetzes wurde. Man bemühte sich, die Unterstützungsmassnahmen durch einen einmalig zu leistenden Zuschuss "à fonds perdu" etwas attraktiver zu gestalten. Das Prinzip, ausschliesslich Erneuerungsgesamtheiten zu unterstützen, wurde jedoch beibehalten.

Das 1985 in Kraft getretene Gesetz enthält neu die Verpflichtung, mit Blick auf den subventionierten Wohnungsbau einen kantonalen Wohnungsversorgungsplan auszuarbeiten. Unter anderem soll dieser auch Angaben betreffend der Notwendigkeit von Sanierungen bestehender Wohnungen enthalten.

Der Regierungsrat hat am 22. Juni 1988 dem Grossrat einen weiteren Aenderungsvorschlag unterbreitet. Durch diesen könnte das Wohnungsgesetz zum Instrument einer eigentlichen koordinierten Wohnungspolitik werden.

Das Kapitel über die Wohnungserneuerung ist stark überarbeitet worden, da der Regierungsrat der Ansicht ist, dass vor allem in dieser Richtung die Anstrengungen in den nächsten Jahren verstärkt werden müssen.

Die Gründe dafür sind zahlreich. Zu den wichtigsten gehören sicherlich das Auslaufen früherer Unterstützungsmassnahmen, die Notwendigkeit einer rationellen und sparsamen Nutzung des Bodens und der Wille, weiteren Bodenpreiserhöhungen entgegenzuwirken.

Das Gesetz bezweckt eine Alternative zur einseitigen Erhöhung des Wohnungsangebotes durch Neubau und darüber hinaus eine Mässigung der steigenden Baukosten.

Folgende Aenderungen sind vorgesehen:

- Ersatz der Unterstützungsleistung "una tantum" an die Erneuerungskosten, durch einen wiederkehrenden Beitrag, analog und zu den gleichen Bedingungen, wie er für Mietwohnungen und den Erwerb von Wohneigentum in Koordination mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vorgesehen ist.
- Grundlage für die Unterstützung ist in Uebereinstimmung mit dem WEG der geschätzte Gebäudewert vor der Erneuerung zuzüglich die Erneuerungskosten.
- Die Unterstützungsleistung beläuft sich auf höchstens 1,7 Prozent der beitragsberechtigten Kosten und wird während 10 Jahren ausgerichtet. Damit ist sie 0,5 Prozent höher, als die üblicherweise für Mietwohnungen ausgerichtete Unterstützung.
- Die Bemessung der Unterstützung trägt sowohl der Miete vor der Erneuerung als auch den orts- und quartierüblichen Mietzinsen Rechnung.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die durch höhere Mittel untermauerte Absicht der Regierung darin besteht, die Förderung der Erneuerung bestehender Gebäude mit jener der Neubautätigkeit zu kombinieren. Beides mit dem Ziel, das Angebot an günstigen Mietwohnungen durch die faktische Weiterführung der demnächst auslaufenden Wohnbauhilfe auf Altbauten, durch preisgünstige Neubauten sowie die Rückwandlung zweckentfremdeter Wohnungen zu erhöhen.

2. Grundzüge der gesetzlichen Vorschriften für die Erneuerung von Wohnhäusern im Kanton Genf

- Gesetzesgrundlage: Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 26 juin 1983 (L 5 9).
- Gesetzeszweck: Erhaltung von Wohnraum und der Lebensgrundlagen (Artikel 1).
- Instrumente: Beschränkung von Abbrüchen, Umbauten und Nutzungsänderungen (Artikel 1).
- Anwendungsbereich: Alle Wohnhäuser, ausser vom Eigentümer selbstgenutzte Einfamilienhäuser.
- Grundsatz: Zur Erhaltung bestehenden Wohnraumes und des bestehenden Charakters der Stadtgebiete werden Abbrüche, Umbauten und Nutzungsänderungen verboten.
- Ausnahmen: Sicherheit, Zustand des Gebäudes, zu hohe Kosten zur Erhaltung eines baufälligen Gebäudes, öffentliches Interesse (Bau eines öffentlichen Gebäudes), allgemeines Interesse (Stadtplanung, erhebliche Erhöhung des Bestandes an Wohnungen, die den hauptsächlichsten Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen) usw. ... .
- Förderung: Erneuerungen von Wohnraum können aufgrund des "loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977" durch Beiträge, Kredite und durch Befreiung von Fiskalabgaben gefördert werden.

II. Zusammenstellung weiterer erneuerungsspezifischer Erlasse von Kantonen mit Anschlussgesetzgebungen zum WEG

---

Zürich

- Grundlage: Eine Neufassung des Gesetzes über die kantonale Wohnbauhilfe wird zur Zeit im Parlament behandelt. Es dürfte im Herbst 1988 verabschiedet und bei Annahme in der Volksabstimmung 1989 oder 1990 in Kraft treten.
- Massnahmen: Beiträge an Erneuerungen sind im Entwurf der Regierung nicht vorgesehen.
- Volumen: --

Bern

- Grundlage: Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978  
und  
Dekret über die Förderung preisgünstiger Wohnungen vom 16.11.1982  
beide letztmals revidiert am 3. November 1987.
- Massnahmen: Es wird keine reine Erneuerung unterstützt. Kantonshilfe an Erneuerung wird nur im Spezialfall gewährt, wo gleichzeitig das Wohnungsangebot im betreffenden Objekt vermehrt wird. Dies wurde auch in der Revision von 1987 so belassen.
- Volumen: Sehr gering (wohl entsprechend der engen gesetzlichen Fassung): seit 1984 ca. 15 Objekte.
- Es besteht ein gesetzlicher Auftrag, die kantonale Wohnbaugesetzgebung bis 1992 zu überarbeiten.

## Luzern

- Grundlage: Kantonales Wohnbaugesetz vom 7.11.1983 und dazugehörige Verordnung 1; Abschnitt "Unterstützung bestehender Wohnungen".
- Massnahmen: Die Voraussetzungen sind diejenigen gemäss WEG. Zusätzlich werden Sozialzuschüsse gewährt (§ 15 und 16).
- Volumen: Die Nachfrage nach Erneuerungshilfe ist relativ gering.

## Fribourg

- base légale: Loi du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social.
- mesures: Au même titre que la loi WEG.
- volume: L'aide pour la rénovation n'est pratiquement pas demandée.

## Basel-Stadt

- Grundlage: Gesetz zur Förderung von Wohnungserneuerungen vom 17. Dezember 1981 und Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Förderung von Wohnungserneuerungen vom 27. April 1982.
- Massnahmen: Es werden Kapitalzinszuschüsse während 10 Jahren, ergänzend zur Bundeshilfe, oder vom Kanton allein, von 4 Prozent, respektive 6 Prozent (AHV- und IV-Rentner, Familien mit mindestens 3 Kindern oder für Personen in Ausbildung) an die Erneuerungskosten gewährt.
- In besonderen Fällen können für preiswerte Wohnungen an guter Wohnlage, zur Verhinderung des Abbruchs, einmalige Beiträge gewährt werden.
- Volumen: Es wurden bis Ende Juli 1988 insgesamt 742 Wohnungen für 58 Objekte mit Kapitalzinszuschüssen und 42 mit einmaligen Beiträgen gefördert.

Ausblicke: Seit einiger Zeit befasst sich eine vom Grossen Rat bestellte Spezialkommission mit dem vom Regierungsrat eingereichten "Bericht zu Wohnfragen im Kanton Basel-Stadt". Zum Bericht gehört auch ein Gesetzesentwurf zur Förderung des Baus und der Erneuerung von Wohnungen. Es wird vorgeschlagen, dass im Bereich der Subventionierung vermehrt und differenzierter auf die verschiedenen Einkommensverhältnisse eingegangen werden soll. Insbesondere soll auf die Zumutbarkeit der Mietzinse, bezogen auf das Einkommen des Einzelnen grösseres Gewicht gelegt werden, im Sinne einer objektbezogenen Subjekthilfe.

### Basel-Land

Grundlage: Spezielles Gesetz für Umbauten, seit 1953.

Massnahmen: Der Kanton richtet zusätzlich à fonds perdu-Beiträge aus. Die Gemeinden müssen sich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen an der Erneuerungshilfe ebenfalls beteiligen.

Das Gesetz wird gegenwärtig durch das Kantonsparlament revidiert.

Volumen: 30 - 40 Objekte pro Jahr, vor allem im oberen Kantons-  
teil. Meistens sind es Bauernhäuser, die renoviert  
oder umgebaut werden.

### Graubünden

Grundlage: Gesetz über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet vom 10. März 1985  
Art. 13 - 16: Erneuerung bestehender Wohnungen.

Massnahmen: Erneuerung im Rahmen des WEG. Zusätzliche Unterstützung von kleinen Verbesserungen ausserhalb des Berggebietes. Ansonsten keine eigenständigen Aktionen.

Volumen: Sehr gering, nur 1 - 2 Fälle pro Jahr. Die Bestimmung über die kleinen Verbesserungen ausserhalb des Berggebietes ist noch nie angewandt worden.

### Waadt

- Grundlage: Loi du 9 septembre 1975 et règlement du 16.12.1977.
- Massnahmen: Die Erneuerung wird nach dem gleichen System wie der Neubau von Wohnungen gefördert.
- Volumen: Die Hilfe für die Erneuerung kommt im Kanton gut an und wird mehr und mehr verlangt.

### Wallis

- Grundlage: Ende 1988 wird dem Volk ein neues kantonales Wohnbaugesetz zur Abstimmung vorgelegt.
- Massnahmen: Die Erneuerung wird nach dem gleichen System wie der Neubau von Wohnungen gefördert.
- Volumen: Aufgrund des alten Gesetzes gab es nur wenig Gesuche um Hilfen für Erneuerungen. Das Kantonale Amt für Wohnungswesen geht davon aus, dass sich das mit dem neuen Gesetz ändern wird. Die Hilfe soll vorrangig in Gemeinden mit Wohnungsnot zur Anwendung kommen.

### Neuenburg

- Grundlage: Loi du 17 décembre 1985 et règlement du 3.9.1986.
- Massnahmen: Das kantonale Wohnbauförderungsgesetz gilt nur für Mietwohnungen, aber nicht für Wohneigentum. Erneuerungen werden wie Neubauten gefördert.
- Volumen: Obgleich das neue Gesetz ausdrücklich die Hilfe bei der Erneuerung vorsieht, wurde diese Bestimmung mangels Gesuchen nicht angewendet. Das kantonale Amt für Wohnungswesen rechnet mit solchen Gesuchen jedoch in der nächsten Zukunft.

### III. Text und Begründung der nationalrätlichen Vorstösse Schnider und Bürgi

---

86.501 Postulat SCHNIDER-Luzern vom 18. Juni 1986  
Erneuerung bestehender Wohnbauten

---

Das Instrumentarium des Bundes nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz zur Unterstützung von Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten hat sich, mit Ausnahme des Berggebiets, als wenig wirksam erwiesen. Davon sind insbesondere auch viele kleine und mittlere Bauernbetriebe im Talgebiet betroffen. Dringende Sanierungsprojekte können des öfteren aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden.

Der Bundesrat wird deshalb eingeladen, Möglichkeiten zu prüfen, mit denen das bestehende Instrumentarium zur Unterstützung von Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten verbessert werden kann. Dazu hat er insbesondere eine Ergänzung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes zu prüfen, weiter die analoge Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten auf das Talgebiet oder aber die Möglichkeit, das Bundesgesetz über Investitionskredite in der Landwirtschaft mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz zu kombinieren, damit für landwirtschaftliche Betriebe im Talgebiet ähnliche Bedingungen gelten wie für landwirtschaftliche Betriebe im Berggebiet.

Mitunterzeichner: Aregger, Bäumlín, Bircher, Blocher, Blunschy, Bühler-Tschappina, Bürer-Walenstadt, Butty, Camenzind, Cantieni, de Chastonay, Cotti Flavio, Darbellay, Eisenring, Eppenberger-Nessler, Fischer-Sursee, Flubacher, Gautier, Geissbühler, Graf, Hari, Hess, Hofmann, Hösli, Humbel, Iten, Jung, Keller, Koller Arnold, Kühne, Künzi, Landolt, Lanz, Loretan, Müller-Bachs, Müller-Wiliberg, Nef, Nussbaumer, Oehen, Oehler, Ogi, Petitpierre, Risi-Schwyz, Röthlin, Ruckstuhl, Rüttimann, Sager, Schärli, Schmidhalter, Schnyder-Bern, Segmüller, Seiler, Stappung, Steinegger, Tschuppert, Uhlmann, Wanner, Wellauer, Wick, Zwingli, Zwygart

#### Begründung

Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz sieht vor, dass der Bund an die Erneuerung bestehender Wohnungen Unterstützungsbeiträge gewähren kann. Die Möglichkeiten des Bundes haben sich allerdings in der Vergangenheit als zu wenig wirksam erwiesen. Das ist umso bedauerlicher, als in Zukunft Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten immer wichtiger werden und sich das Schwergewicht in der Bautätigkeit vom Neubau auf die Erneuerung verschieben wird.

Von diesem Mangel sind insbesondere auch viele kleine und mittlere Bauernbetriebe im Talgebiet betroffen. Neben Betriebserneuerungen fehlt vielfach das nötige Geld für notwendige Verbesserungen der Wohnverhältnisse. Bei vielen kleineren Bauernbetrieben mit kinder-



reichen Familien müssen dringende Sanierungsvorhaben unerledigt bleiben. Eine ähnliche Unterstützung wie im Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten existiert für das Talgebiet nicht. Der Bundesrat wird deshalb eingeladen, nach Möglichkeiten zu suchen, mit denen das bestehende Instrumentarium zur Unterstützung von Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten wirkungsvoll ergänzt werden kann. Dazu ist in erster Linie eine Revision des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes in Betracht zu ziehen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten analog auf das Talgebiet angewendet werden kann. Schliesslich ist eine wesentliche Verbesserung auch durch eine Kombination des Investitionskreditgesetzes mit dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz möglich.

#### Erklärung des Bundesrates

Der Bundesrat ist bereit, das Postulat entgegenzunehmen.

88.317 Motion Bürgi vom 29. Februar 1988  
Bäuerliche Kleinbetriebe. Altbausanierung

---

Der Bundesrat wird ersucht, dem Parlament gestützt auf Artikel 34<sup>sexies</sup> Absatz 2 Buchstabe b der Bundesverfassung einen Gesetzesentwurf vorzulegen, damit für bäuerliche Kleinbetriebe zum Teil Massnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse getroffen werden können, wie sie im Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet aufgeführt sind. Diese Massnahmen sollen nur jenen Kleinbetrieben zu Gute kommen, deren Einkommen den Einkommensverhältnissen im Berggebiet entsprechen.

Mitunterzeichner: Basler, Blatter, Bühler, Daepf, Dormann, Fischer-Sursee, Hänggi, Hari, Hess Peter, Jung, Kühne, Luder, Nebiker, Nussbaumer, Portmann, Ruckstuhl, Rutishauser, Rüttimann, Widrig, Zölch

Begründung

Es wird festgestellt, dass in den Randgebieten des Berggebietes aber auch bei Kleinbetrieben im Tal mit ähnlichen Einkommensverhältnissen wie in den Betrieben des Berggebietes, die Altbausanierung eine schwere finanzielle Belastung darstellt. Im Berggebiet besteht durch das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet eine Möglichkeit, die finanzielle Last für den Betrieb erträglich zu machen. Im Talgebiet oder bei Betrieben mit ähnlichen Produktionsbedingungen wie sie im Berggebiet herrschen, können bei notwendigen Altbausanierungen finanzielle Härtefälle entstehen.

Diese hohe finanzielle Belastung für Familien, die in bescheidenen Verhältnissen leben, ist wohl der Hauptgrund dafür, dass oft auf eine notwendige Altbausanierung verzichtet wird. Es zeigt sich deshalb vermehrt, dass besonders ausserhalb des Berggebietes und in Streusiedlungen, wertvolle typische Bauernhäuser und Oekonomiegebäude sich in einem schlechten Zustand befinden. Hier wäre es angebracht, dass der Bund gestützt auf Artikel 34<sup>sexies</sup> Absatz 2 Buchstabe b der Bundesverfassung, die angesprochenen Altbausanierungen ebenfalls unterstützt.

Es ist auch aus Gründen der Gleichbehandlung unverständlich, wenn Betriebe im Talgebiet, welche ebenfalls unter bescheidenen finanziellen Verhältnissen leben, die Kosten für die Altbausanierung selber tragen müssen, während im Berggebiet das Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet zur Anwendung kommt.

### Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat sich aufgrund des Postulates Schnider-Luzern, Erneuerung bestehender Wohnbauten (86.501), bereit erklärt, Möglichkeiten zu prüfen, mit denen das bestehende Instrumentarium zur Unterstützung von Erneuerungen an bestehenden Wohnbauten kleiner und mittlerer Bauernbetriebe im Talgebiet verbessert werden kann.

Der Auftrag der vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement eingesetzten Expertenkommission für Fragen der öffentlichen Förderung der Altbausanierung umfasst auch die Prüfung dieses Anliegens.

Der gegenwärtige Stand der Abklärungen erlaubt keine verbindliche Zusage über die Vorlage eines Gesetzesentwurfes.

### Erklärung des Bundesrates

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

IV. Wohnbauvolumen in der Schweiz 1979 - 1987

---

(In 1000 Franken)

Jahr	Neubau	Umbau	%-Anteil Umbau	Total
1979	7'238'978	1'216'307	14,4	8'455'285
1980	9'461'857	1'508'019	13,7	10'969'876
1981	10'392'606	1'685'416	14,0	12'078'022
1982	9'929'534	1'814'308	15,4	11'743'842
1983	10'809'414	2'051'749	16	12'861'163
1984	11'805'154	2'319'696	16,4	14'124'850
1985	11'965'531	2'532'332	17,5	14'497'863
1986	11'936'250	2'727'167	18,6	14'663'417
1987	12'377'132	2'992'764	19,5	15'369'896

Quelle: Bundesamt für Statistik

V. Ausstattung besetzter Wohnungen mit Bad oder Dusche nach Kantonen, 1970 und 1980

Kanton	1970		1980		
	Wohnung mit		Wohnung mit		Wohnung ohne
	eig. Bad/Dusche	gemein-schaftl. Bad/Dusche	eig. Bad/Dusche	gemein-schaftl. Bad/Dusche	Bad/Dusche
ZH	84,9	5,8	94,2	3,3	2,5
BE	77,5	1,9	91,4	1,7	6,9
LU	79,3	3,2	92,9	1,9	5,2
UR	64,7	2,8	84,4	2,7	12,9
SZ	67,3	3,8	87,7	3,4	8,9
OW	61,4	2,9	84,8	2,3	12,9
NW	76,4	2,6	91,9	2,0	6,0
GL	63,9	4,2	86,0	2,6	11,4
ZG	83,5	2,6	94,0	2,6	3,4
FR	70,8	1,4	89,2	1,9	8,9
SO	77,2	5,2	92,5	2,3	5,2
BS	84,1	2,9	92,8	2,5	4,7
BL	86,3	3,3	95,4	2,1	2,5
SH	82,7	3,6	94,7	1,8	3,5
AR	57,7	3,5	82,9	3,5	13,6
AI	47,5	2,4	77,1	2,8	20,1
SG	70,5	5,0	90,5	2,4	7,1
GR	74,1	2,5	90,4	1,9	7,7
AG	82,5	4,0	93,4	2,2	4,3
TG	75,9	3,5	91,9	3,1	4,9
TI	84,8	1,1	95,6	1,1	3,3
VD	87,2	1,7	95,4	1,5	3,1
VS	83,8	0,6	94,6	1,3	4,1
NE	76,1	0,2	91,3	2,0	6,7
GE	92,6	0,6	97,1	0,8	2,1
(JU)	-	-	89,8	1,8	8,3
Schweiz	80,8	3,1	93,0	2,2	4,8

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Wohnen in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 34, Bern 1985

## Literaturverzeichnis

---

- Bundesamt für Wohnungswesen: Wohnen in der Schweiz, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 34, Bern 1985
- Forschungskommission Wohnungswesen: Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1988-1991, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 37, Bern 1988
- Gabathuler, Ch./Wüest, H.: Baumarkt Schweiz, Chancen und Risiken bis zur Jahrhundertwende, Zürich 1987
- Gabathuler, Ch./Wüest, H.: Ausmass und Inhalt der Siedlungserneuerung, Zürich 1988
- Gerheuser, F.: Vor- und Nachteile der Subjekt- und Objekthilfe, unveröffentlichter Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 1986
- Haari, R.: Das Eigentümerverhalten bei der Erneuerung, Forschungsauftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, in Bearbeitung
- Institut de recherche sur l'environnement construit, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne: Nos fermes jurassiennes: Quel avenir? Lausanne 1987
- Planconsult: Hochbauprognose 1987-1993, Basel 1987
- Rusterholz, H./Scherer, O.: Aus Fabriken werden Wohnungen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 38, Bern 1988
- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Bergbevölkerung: Unveröffentlichter Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen über die Einführung der im Postulat Schnider geforderten Massnahmen zur Förderung von Wohnbausanierungen im ländlichen Raum, Brugg, 1987
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen: Merkblatt zum Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften

### Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 20. März 1970
- Verordnung vom 13. Januar 1971 zum Bundesgesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten
- Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom Dezember 1984
- Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaus und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) vom 4. Oktober 1974
- Verordnung vom 20.8.1975 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Merkblätter des Bundesamtes für Wohnungswesen vom April 1987 zur Erneuerung von Wohneigentum bzw. von Mietwohnungen
- Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972
- Städtebauförderungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland vom 27. Juli 1971

**Schriftenreihe Wohnungswesen**

Herausgeber:  
Bundesamt für Wohnungswesen,  
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:  
Eidg. Drucksachen- und Material-  
zentrale, 3000 Bern,  
oder über den Buchhandel

**Bulletin du logement**

Editeur:  
Office fédéral du logement,  
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:  
Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne,  
ou par les librairies

**Bollettino dell'abitazione**

Editore:  
Ufficio federale per l'abitazione,  
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:  
Ufficio centrale federale degli stam-  
pati e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz 2. überarbeitete Auflage	112 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.007 d
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 <sup>e</sup> édition remaniée	120 pages	Fr. 12.–	No de commande	725.007 f
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f



Band	12	1985	Forschungsprogramme der Forschungs- kommission Wohnungswesen FWW 1979-1987	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.012 d
Volume	12	1985	Programmes de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1979-1987	64 pages	Fr. 5.-	No de commande	725.012 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.014 d
Band	15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.015 d
Band	16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume	16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.016 f
Band	17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.-	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal- Vorsorgeeinrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/ Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.-	No de commande	725.022 f

	Band	Jahr	Titel	Seiten	Preis	Bestell-Nummer	ISBN
	Band	23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer 725.023 d
	Volume	23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	Fr. 8.–	No de commande 725.023 f
	Volume	23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	Fr. 8.–	No di ordinazione 725.023 i
	Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung/Ein Leitfadens Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer 725.024 d
	Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.–	No de commande 725.024 f
	Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer 725.025 d
	Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.–	No de commande 725.025 f
	Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.–	Bestell-Nummer 725.026 d
	Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.–	No de commande 725.026 f
	Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer 725.027 d
	Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.–	No de commande 725.027 f
	Volume	27	1984	I nuclei residenziali/ Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.–	No di ordinazione 725.027 i
	Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.–	Bestell-Nummer 725.028 d
	Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.–	No de commande 725.028 f
	Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer 725.029 d

Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/ Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/ Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung «Bleiche» in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.–	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation «Bleiche» à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.–	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Éléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.–	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.–	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.–	No de commande	725.034 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.–	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.036 f
Band	37	1988	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.037 d

Volume	37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988-1991	60 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.037 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière . . . qu'en est-il du locataire?/Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne, Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.-	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1988	L'Habitat en Suisse 3 <sup>e</sup> édition remaniée	180 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.-	No de commande	725.043 f

Arbeitsberichte Wohnungs-  
wesen

Rapports de travail sur le  
logement

Rapporti di lavoro sull'  
abitazione

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Editore:

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

- 1 D Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten.  
Roland Haari, 1978, broschiert, Format A 4, 225 Seiten, Bestell-Nr. 725.501 d vergriffen
- 2 D Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht).  
1979, broschiert, Format A 4, 108 Seiten, Bestell-Nr. 725.502 d Fr. 9.--
- 2 F Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset").  
1979, broché, format A 4, 112 pages, no de commande 725.502 f Fr. 9.--
- 3 D Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich".  
Roland Haari, 1979, broschiert, Format A 4, 72 Seiten, Bestell-Nr. 725.503 d vergriffen
- 4 D Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse.  
1980, broschiert, Format A 4, 84 Seiten, Bestell-Nr. 725.504 d vergriffen
- 5 F La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève.  
1981, broché, format A 4, 40 pages, no de commande 725.505 f épuisé
- 6 F Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final.  
Catherine Pelli, 1981, broché, format A 4, 94 pages, no de commande 725.506 f épuisé
- 7 D Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz.  
Jörg Hübschle, 1981, broschiert, Format A 4, 74 Seiten, Bestell-Nr. 725.507 d vergriffen
- 8 D/F Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse.  
Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion.  
1982, broschiert, Format A 4, 148 Seiten, Bestell-Nr. 725.508 d/f Fr. 13.--
- 9 D Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung.  
Jörg Hübschle, 1984, broschiert, Format A 4, 92 Seiten, Bestell-Nr. 725.509 d Fr. 9.--
- 9 F L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement  
Jörg Hübschle, 1984, broché, format A 4, 108 pages, no de commande 725.509 f Fr. 9.--
- 10 D REVITALISIERUNG am Beispiel der Bärenfelsenstrasse in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen.  
R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer, 1984, broschiert, Format A 4, 128 Seiten, Bestell-Nr. 725.510 d Fr. 12.--
- 11 F Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés  
Sophie Lin, 1984, broché, format A 4, 104 pages, no de commande 725.511 f Fr. 11.--
- 12 D Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen.  
Daniel Hornung, 1986, broschiert, Format A 4, 120 Seiten, Bestell-Nr. 725.512 D Fr. 13.--

- 13 D Basisbericht zu den Regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995.  
Christian Gabathuler, Daniel Hornung, 1987, broschiert, Format A4, 108 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.513 d Fr. 15.--
- 13 F Rapport de base des perspectives regionalisées du besoin de logements d'ici 1995.  
Christian Gabathuler, Daniel Hornung, 1987, broché, format A4, 104 pages,  
no de commande 725.513 f Fr. 15.--
- 14 D Lese- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs  
unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren, Michal Arend,  
1987, broschiert, Format A4, 96 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.514 d Fr. 10.--
- 15 D Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis, Arbeitsteam Jürg Dietiker,  
Beat Stöckli, René Stoos, 1988, broschiert, Format A4, 468 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.515 d Fr. 35.--
- 16 D Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern, Roland Haari, 1988, borschiert,  
Format A4, 112 Seiten  
Bestell-Nr. 725.516 d Fr. 13.--
- 17 D Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung  
des Bundes,  
Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung, 1989, broschiert, Format A4, 102 Seiten,  
Bestell-Nr. 725.517 d Fr. 11.--
- 17 F Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de  
l'encouragement à la construction de logements par la Confédération,  
Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens, 1989,  
broché, format A4, 102 pages,  
no de commandes 725.517 f Fr. 11.--