



Das Mehrfamilienhaus der Wohnbaugenossenschaft Gewo Zürich-Ost in Uster zählt zu den ersten Sanierungsprojekten, die vom FdR-Sonderprogramm profitiert haben (Details siehe Folgeseite). Unter anderem erhielt es eine vorgehängte hinterlüftete Fassade.

FdR-Sonderprogramm unterstützt energetische Erneuerungsprojekte

Finanzspritze fürs Klima

Mit dem 2021 lancierten Sonderprogramm für gemeinnützige Bauträger fördert der Bund umfassende energetische Sanierungen. Die Darlehen aus dem Fonds de Roulement (FdR) sind zehn Jahre lang zinsfrei. Davon profitieren kleine Vorhaben ebenso wie Grosssiedlungen – und die Mieterinnen und Mieter durch moderatere Mieterhöhungen. Nur dürfte die Nachfrage noch grösser sein.

Von Liza Papazoglou

In der Schweiz sind Gebäude für über vierzig Prozent des Energieverbrauchs und für einen Viertel der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Etwa zwei Drittel von ihnen wurden vor 1980 erstellt. Die Sanierungsquote verharrt aber seit Jahren bei ungefähr einem Prozent – das ist viel zu tief, um die Energie- und Klimaziele des Bundes zu erreichen.

Deshalb hat der Bund 2021 ein Sonderprogramm für gemeinnützige Bauträger lanciert, das Anreize für umfassende energetische Sanierungen schafft: Baugenossenschaften, die über dreissig Jahre alte Gebäude erneuern, erhalten Darlehen aus dem Fonds de Roulement (FdR), die während der ersten zehn Jahre nicht verzinst werden müssen. Die entsprechen-

den Sanierungsprojekte müssen nicht nur die Energiebilanz der Gebäude deutlich verbessern und so zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beitragen, sondern auch sozialverträglich umgesetzt werden. Das Programm läuft bis 2023.

Jetzt Projekte einreichen

Mit dem Eingang der Gesuche im ersten Jahr nach der Lancierung ist Felix Walder, stellvertretender Direktor und Leiter Wohnraumförderung im Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), grundsätzlich zufrieden. Er erhofft sich für die kommenden zwei Jahre aber eine deutlich höhere Nachfrage. «Das Potenzial ist gross, der Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnbauträger ist zu über achtzig

Prozent älter als dreissig Jahre. Umfassende energetische Sanierungen wollen aber auch richtig geplant sein; deshalb haben wir volles Verständnis für die noch zögerliche Darlehensnachfrage.»

Weshalb es sich lohnt, das Sonderprogramm zu nutzen, zeigen die Beispiele bereits geförderter Projekte. Im Interview (siehe Seite 25) erklärt Kathrin Schriber, Leiterin Fonds des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die Details. ➔

Informationen: www.wbgschweiz.ch > Sonderprogramm; Gesuchsformular Erneuerung: www.bwo.admin.ch > wohnraumfoerderung > sonderprogramm



Wohnbaugenossenschaft Gewo Zürich-Ost

Liegenschaft

Mehrfamilienhaus Freiestrasse 39, Uster,
Baujahr 1980
8 Wohnungen, Büros im Erdgeschoss

Sanierung

- neue vorgehängte, hinterlüftete Fassade mit Schieferverkleidung
- Ersatz Ölheizung durch Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Installation Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Ersatz aller Küchen, Nasszellen, Rohrleitungen, Fenster
- Anbau grösserer Balkone

Bauzeit

Sommer bis November 2021

Kosten

2,2 Mio. CHF (Voranschlag). Davon werden 60 Prozent aktiviert, Rest wird über Erneuerungsfonds finanziert. Erwarteter neuer Gebäudewert: 2,8 Mio. CHF

FdR-Sonderdarlehen

50 000 CHF / Wohnung, total 400 000 CHF

Mieter/innen

Mieterhöhung um etwa 30 Prozent (provisorische Berechnung). 6 von 8 Haushalten sind in den Wohnungen geblieben.

«Das FdR-Darlehen ist für uns besonders hilfreich, weil mit dessen Bezug die Mietzinse der betroffenen Liegenschaft der Mietzinskontrolle durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterstellt werden. Dass wir von zehn zinsfreien Jahren profitieren können, ist ein zusätzlicher Pluspunkt.»

Heinz Pfenninger, Vorstandsmitglied, Finanzen



Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL)

Liegenschaft

Überbauung Boisy, Lausanne,
Baujahr 1961-63
3 Gebäude mit total 198 Wohnungen

Sanierung

Gesamtsanierung:

- energetische Sanierung Dach und Fassade
- Innensanierung mit Ersatz aller technischer Installationen
- hindernisfreier Ausbau
- Aussenraumsanierung

Bauzeit

drei Etappen, von Ende 2021 bis 2026 (erste Etappe bis April 2023)

Kosten

43 Mio. CHF total

FdR-Sonderdarlehen

50 000 CHF / Wohnung, total 9,85 Mio. CHF

Mieter/innen

Umsiedlung Mietende während Umbauarbeiten mit Möglichkeit zur Rückkehr; spezielle Beratung und Betreuung von älteren Menschen

«Dank der Vorteile, die mit der Mobilisierung von Eigenkapital verbunden sind, und dank der zehn zinsfreien Jahre ermöglicht das Sonderprogramm einen leichteren Zugang zu einer Bankfinanzierung und tieferen Nebenkosten.»

Ilhan Büchler, Direktor SCHL



Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn)

Liegenschaft

Hochhaus Hochbergerplatz 1, Basel,
Baujahr 1963
49 Wohnungen (vorher 55), Läden, Büros

Sanierung

Grosszyklische Sanierung nach 50 Jahren:

- Dämmung Fassade, Dach, Kellerdecke
- Anpassung Heizleistung
- Brandschutz
- Ersatz Fenster, Aussentüren, Haushaltgeräte, Oberflächen
- Erneuerung Küchen, Bäder, Haustechnik
- LED-Beleuchtung
- Neugestaltung Innenhof, Dachterrasse

Bauzeit

Sommer bis November 2021

Kosten

15,3 Mio. CHF

FdR-Sonderdarlehen

50 000 CHF / Wohnung, total 2,45 Mio. CHF

Mieter/innen

Umsiedlung Mietende während Umbauarbeiten mit Möglichkeit zur Rückkehr

«Das für zehn Jahre zinslose Darlehen ermöglicht, die Sanierung mit geringeren finanziellen Folgen durchzuführen. Diesen Vorteil können wir in Form von günstigeren Mieten an Bewohnerinnen und Bewohner weitergeben. Das war für uns besonders wichtig.»

Maja Graf, GL-Mitglied, Bereichsleiterin Bau und Unterhalt

«Leerkündigungen sind ausgeschlossen»

Kathrin Schriber über Vorteile, Bedingungen und Zeithorizont der Darlehen



Kathrin Schriber,
Leiterin Fonds von
Wohnbaugenossen-
schaften Schweiz

Wohnen: Welche Vorteile bietet das Sonderprogramm den gemeinnützigen Bauträgern?

Kathrin Schriber: Die Darlehen aus dem Sonderprogramm müssen die ersten zehn Jahre nicht verzinst werden. Wir erhoffen uns deshalb, dass gemeinnützige Bauträger energetische Sanierungen über den Fonds de Roulement (FdR) finanzieren und nicht oder nur teilweise über eine Erhöhung der bei einer Bank zu verzinsenden Hypotheken. Durch diese Minderkosten entstehen tiefere Finanzierungskosten, was zu moderateren Mietzinserhöhungen nach der Renovation führt. Auch weist das FdR-Darlehen eine längere Amortisationsdauer auf als eine Hypothek.

Das Programm läuft seit Anfang 2021. Wie viele Gesuche sind bis jetzt beim Verband eingegangen?

2021 haben wir acht Darlehensgesuche bearbeitet, die die Fondskommission von Wohnbaugenossenschaften Schweiz alle gewähren konnte, weil sie die Bedingungen erfüllten. Die Darlehensbeträge reichen von 400 000 bis fast zehn Millionen Franken. Es handelt sich um schon länger geplante Sanierungsprojekte; die Bauträger und die Mietenden können jetzt aber direkt vom Sonderprogramm profitieren.

Wer kann ein Gesuch stellen?

Alle gemeinnützigen Bauträger, die Mitglied bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz sind und Liegenschaften umfassend sanieren möchten, die mindestens dreissig Jahre alt sind.

Was bedeutet «umfassend sanieren»? Welche Verbesserung muss eine Sanierung konkret erreichen?

Die Gebäudehülle – das heisst Dach, Fassade, Fenster und Kellerdecke – muss umfassend saniert werden. Konkret muss die Effizienz der Gebäudehülle auf mindestens Klasse B des schweizweit einheitlichen Gebäudeenergieausweises der Kantone (Geak*) verbessert oder eine Zertifizierung nach Minergie Systemerneuerung erreicht werden. Sind bereits Einzelteile wie Fenster saniert, können diese berücksichtigt werden. Wichtig ist, dass die Gebäudehülle als Ganzes den geforderten Wert erfüllt. Wird bei der Sanierung auch die Heizung erneuert, ist der Ersatz mit einem fossilen Heizsystem nicht zulässig.

Gibt es weitere Anforderungen, die zu erfüllen sind?

Ja, eine Bedingung des Programms ist auch, dass während der Umbauarbeiten die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen nicht verlassen oder höchstens für eine begrenzte Dauer eine Zwischenlösung suchen müssen. Leerkündigungen sind also ausgeschlossen. Unbedingt empfohlen wird, parallel zum Darlehensgesuch auch ein Gesuch an das Gebäudeprogramm der Kantone für eine Subvention zu stellen. Daneben gelten die üblichen Darlehensbestimmungen des FdR; die Gesuchsteller müssen zum Beispiel ein Eigenkapital von mindestens zehn Prozent ausweisen können.

Wie hohe Darlehen kann eine Baugenossenschaft aus dem Sonderprogramm maximal erhalten?

Das Darlehen ist auf den Betrag des wertvermehrenden Anteils der Investitionskosten beziehungsweise auf maximal 50 000 Franken pro Wohnung begrenzt. Der werterhaltende Anteil soll

möglichst aus dem Erneuerungsfonds gedeckt werden können.

Welche Darlehensbedingungen gelten?

Die Laufzeit der Darlehen beträgt maximal 25 Jahre. Die Amortisationszahlungen fangen rund ein Jahr nach Sanierungsende an. Die Attraktivität des Programmes liegt eindeutig in der zinsfreien Periode über die ersten zehn Jahre, danach gilt der reguläre Zinssatz für FdR-Darlehen. Aktuell liegt dieser bei einem Prozent.

Bis wann können Baugenossenschaften noch Gesuche einreichen?

Wir nehmen Gesuche bis Mitte Oktober 2023 entgegen, die dann anlässlich der Fondskommissionssitzung im Dezember 2023 behandelt werden. Wir brauchen dazu den detaillierten Kostenvoranschlag, den detaillierten Baubeschrieb und die Baupläne. Ebenfalls muss entweder ein Geak-Plus-Bericht eingereicht werden, der einen Beratungsbericht mit Varianten der Sanierung beinhaltet, oder das provisorische Minergie-Zertifikat.

Wann müssen die Erneuerungsvorhaben realisiert werden?

Der Sanierungsbeginn sollte jeweils innerhalb eines Jahres erfolgen, und die Auszahlung erfolgt frühestens auf den Baubeginn hin. Wird die Sanierung der einzelnen Gebäude zeitlich etappiert, damit die Mieterinnen und Mieter in den Gebäuden umziehen können, wird der Darlehensbetrag auf die Gebäude aufgeteilt und auch die Auszahlung erfolgt etappiert. *lp*

*Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (Geak) bewertet die Qualität der Gebäudehülle und die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudetechnik. Der GeakPlus beinhaltet zudem einen Beratungsbericht unter anderem mit Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Details: www.geak.ch