

Beim Fonds de Roulement wurden die Vergabebestimmungen per Juli 2020 angepasst

# Höhere Darlehenslimiten

Der Fonds de Roulement ist ein wichtiges Finanzierungsinstrument des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Mit der Aufstockung der Mittel wurden per 1. Juli auch die Bedingungen für die Vergabe von Darlehen angepasst.

Von Kathrin Schriber

Der Fonds de Roulement (FdR) ist mit Krediten des Bundes dotiert und wird von den Dachorganisationen treuhänderisch verwaltet. Aus dem Fonds werden den gemeinnützigen Bauträgern rückzahlbare, zinsgünstige Darlehen zur Verfügung gestellt. Diese stellen sogenannte Eigenmittel bei der Finanzierung dar und dienen der Rest- oder Überbrückungsfinanzierung bei Erstellung und Erneuerung oder auch beim Erwerb von preisgünstigen Liegenschaften und Baugrundstücken.

### Fünf statt drei Millionen Franken

Am 9. Februar 2020 haben die Stimmberechtigten die nationale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» abgelehnt. Damit steht der von National- und Ständerat angenommene Verpflichtungskredit im Umfang von 250 Millionen Franken über zehn Jahre für die Aufstockung des Fonds de Roulement zur Verfügung. Dank diesen zusätzlichen Mitteln kann das im Jahr 2017 eingeführte Darlehenslimit pro Projekt von drei auf fünf Millionen Franken erhöht werden. Zudem honoriert das Programm bessere energetische Standards noch mehr als früher.

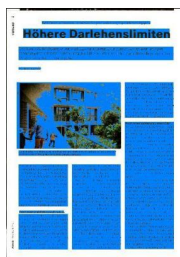
Die Darlehen des Bundes sollen hohe Ansprüche an das ökologische, energieeffiziente und hindernisfreie Bauen erfüllen, weshalb die Darlehensbeträge, die pro Wohnung vergeben werden, sich nach dem geplanten Energiestandard richten. Bei Neubauten bleibt unverändert, dass ohne zertifizierten Standard pro Wohnung ein Darlehensbetrag von 15 000 Franken gewährt werden kann. Neu werden neben dem einfachen Miner-

gie-Standard die Zertifikate Geak A/A, A/B oder B/A mit 30 000 Franken honoriert. Ebenfalls können nun auch die in der Romandie gültigen Labels SméO und HPE (Haute Performance Énergétique) und THPE (Très Haute Performance Énergétique) als Nachweise akzeptiert werden. Für den Eco-Zusatz bei der Minergie-Zertifizierung kann der Bauträger 10 000 Franken pro Wohnung mehr beantragen. Sollte er seine Gebäude in Bezug auf alters- und hindernisgerechtes Bauen einer sogenannten LEA-Zertifizierung («Living Every Age»-Zertifizierung) unterziehen, werden die drei Zertifikatsstufen Silber, Gold und Platin mit 30 000 bis 50 000 Franken pro Wohnung unterstützt, und dies unabhängig vom energetischen Standard der Liegenschaft.

### Auch Innensanierung unterstützt

Bei der Renovation bestehender Liegenschaften kann die Innensanierung wieder unterstützt werden. Dies aber nur unter der Voraussetzung, dass gleichzeitig auch Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft vorgesehen sind. Das Darlehen beträgt in diesem Fall 15 000 Franken pro Wohnung. Wird eine Liegenschaft nach der Sanierung mit Geak C/B oder besser bewertet – wobei die Verbesserung mehr als zwei Stufen ausmachen muss – oder wird sie nach der Minergie-Systemerneuerung saniert, beträgt das Darlehen 40 000 Franken pro Wohnung.

Beim Erwerb einer Liegenschaft wurde der Darlehensbetrag pro Wohnung von 30 000 auf 40 000 Franken erhöht. Der Erwerb einer mehr als dreissig Jahre alten



Liegenschaft kann jedoch nur gefördert werden, wenn mit dem Gesuch ein Geak-Plus-Bericht oder eine gleichwertige Zustandsanalyse eingereicht werden, aus denen ein Sanierungskonzept hervorgeht. Die Sanierungsarbeiten sind in der Regel innert zehn Jahren (bisher waren es fünf Jahre) nach dem Erwerb der Liegenschaft durchzuführen.

Der Erwerb von Bauland kann wie bisher unterstützt werden, jedoch muss die Baute neu einen hohen Energiestandard erreichen. Zudem erfolgt die Auszahlung des Darlehens in zwei Tranchen: die erste zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs und die zweite zum Baubeginn hin.

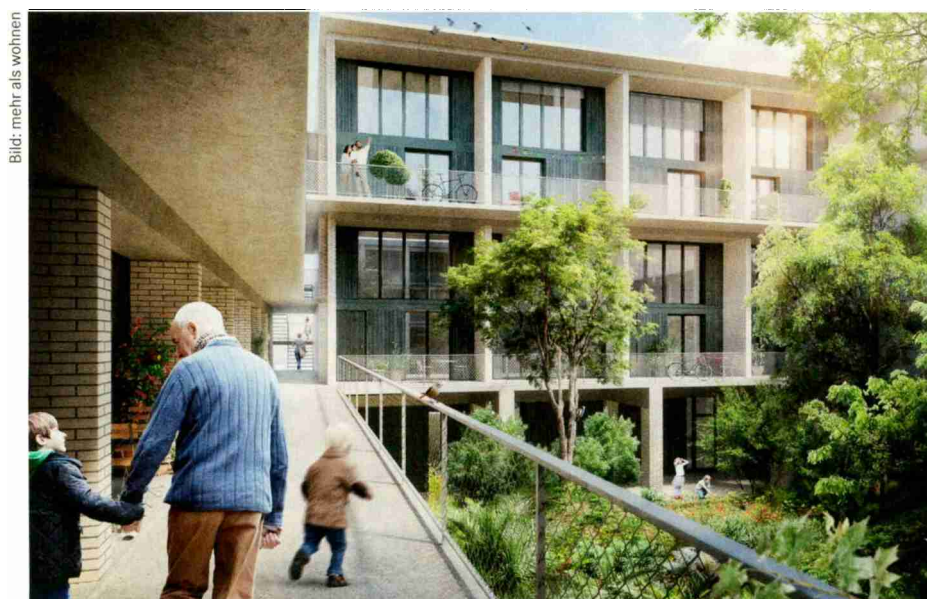


Bild: mehr als wohnen

**Auch das Projekt «Hobelwerk» der Baugenossenschaft mehr als wohnen in Oberwinterthur wird mit Unterstützung des Fonds de Roulement realisiert.**

### Leerstandsquote berücksichtigt

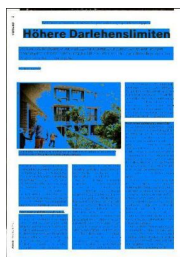
Aufgrund der hohen Leerstandsquote im gesamtschweizerischen Durchschnitt wird dem Bedarf nach Wohnungen in der Standortgemeinde eine erhöhte Aufmerksamkeit zuteil. Projekte in Gemeinden mit einem Leerwohnungsbestand von mehr als 1,5 Prozent werden in der Regel nur unterstützt, wenn die öffentliche Hand sub-

stanzial am Bauträger beteiligt ist oder Förderhilfen im Rahmen einer kommunalen oder kantonalen Wohnbauförderung ausgerichtet werden. Mit dieser öffentlichen Unterstützung des Bauvorhabens ist der effektive Bedarf nachgewiesen. Liegt keine Unterstützung der öffentlichen Hand vor, muss spätestens zum Zeitpunkt der Darlehensauszahlung nachgewiesen

# WOHNEN

Wohnen  
8042 Zürich  
044/ 360 26 52  
www.zeitschrift-wohnen.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse  
Auflage: 10'931  
Erscheinungsweise: 10x jährlich



Seite: 36  
Fläche: 105'953 mm<sup>2</sup>

**MINERGIE®**

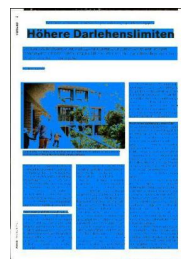
Auftrag: 3013119  
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 77954298  
Ausschnitt Seite: 3/4

werden, dass mindestens drei Viertel der Wohnungen reserviert sind.

Unverändert bleiben der Maximalbetrag pro Wohnung von 50 000 Franken, der beantragt werden kann, die Auflagen zur Einhaltung der standortabhängigen Anlagekostenlimiten, zur Verzinsung und zur Amortisation sowie an das nachzuweisende Eigenkapital. Mit diesen und weiteren Anpassungen hofft der Dachverband, neu gegründete, kleine, aber auch alteingesessene gemeinnützige Wohnbauträger vermehrt bei ihren Wohnbauprojekten unterstützen zu können, damit der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnungen wieder ansteigt.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat die Details zu den aktualisierten Darlehensbedingungen sowie weitere Hinweise in seinem Merkblatt zusammengefasst. Es steht allen Interessierten auf der BWO-Website [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) zur Verfügung. Für zusätzliche Informationen stehen Kathrin Schriber, Leitung Fonds, und Gian Huber, Fonds/Finanzen, vom Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz unter 044 360 28 40 gerne zur Verfügung. Ausserdem finden sich weiterführende Informationen zu den von Wohnbaugenossenschaften Schweiz verwalteten Finanzierungsinstrumenten auf der Website [www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung).



## Übersicht der neuen maximalen Darlehensbeträge

	Darlehensbetrag pro Wohnung in Fr.				Bonus	Bemerkungen
	15 000	30 000	40 000	50 000	10 000	
<b>Neubau</b>						
ohne zertifizierten Standard	X					
Geak A/A, A/B, B/A		X				Geak mit Gesuch einreichen
Minergie		X			für Eco-Zusatz	Zertifizierung zwingend
Minergie-P oder -A			X		für Eco-Zusatz	Zertifizierung zwingend
SNBS			X			Zertifizierung zwingend
2000-Watt-kompatibel			X			SIA-Effizienzpfad Energie (Nachweis gemäss SIA-Merkblatt 2040)
LEA-Zertifikatsstufe Silber (normale Wohnung)		X				Zertifizierung zwingend
LEA-Zertifikatsstufe Gold (altersgerechte Wohnung)			X			Zertifizierung zwingend
LEA-Zertifikatsstufe Platin (top altersgerechte Wohnung)				X		Zertifizierung zwingend
Vermietungsreglement					X	Darlehen inkl. Bonus maximal 50 000 Fr./Wohnung
<b>Erneuerung</b>						
Sanierung des Gebäudeinnern inkl. Verbesserung der Energieeffizienz	X					Anteil Wertvermehrung in der Regel 50% oder mehr
Sanierung der Gebäudehülle ohne zertifizierten Standard		X				Anteil Wertvermehrung in der Regel 50% oder mehr
Sanierung der Gebäudehülle auf Geak C/B oder besser			X			Geak mit Gesuch einreichen; Verbesserung mindestens um zwei Geak-Stufen
Minergie-Systemerneuerung			X		für Eco-Zusatz	Zertifizierung zwingend
<b>Erwerb</b>						
Erwerb einer Liegenschaft			X			Geak-Plus-Bericht zwingend, sofern Liegenschaft älter als 30 Jahre
<b>Landerwerb</b>						
Erwerb eines Grundstücks				X		Darlehensauszahlung in zwei Tranchen: 1. Tranche: 15 000 Fr./Wohnung bei Grundstückerwerb 2. Tranche: max. 35 000 Fr./Wohnung bei Baubeginn

Quelle: BWO/WFG, Merkblatt - Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen, www.bwo.admin.ch