

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 4

Artikel: Renovationen auf Pump?
Autor: Pretto, Sergio de
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106460>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

RENOVATIONEN AUF PUMP?

Kredite zur Erneuerung der Bausubstanz bringen den Banken weniger Risiko – und den Kunden bessere Konditionen.

SERGIO DE PRETTO

Wegen des Übergangs von der zweijährigen Vergangenheits- zur jährlichen Gegenwartsbesteuerung beim Bund und in einzelnen Kantonen (zum Beispiel Zürich) sind Abzüge für Unterhaltsinvestitionen in Liegenschaften 1998 wahrscheinlich nicht geltend zu machen. Gut beraten ist daher, wer solche vorzieht oder auf 1999 verschiebt. Zumal die Hypo-

thekarsätze auf ein Mehrjahrestief gefallen sind und keinerlei Anzeichen für ein Wiederanziehen sprechen.

Wohnbaugenossenschaften finanzieren ihre Unterhaltsinvestitionen, wie eine telefonische Blitzumfrage zeigt, vorwiegend aus zweckgebundenen Rückstellungen – sofern diese überhaupt in vernünftiger Höhe steuerlich begünstigt sind. Zurzeit winken aber einer Wiederaufstockung der Hypothekarschuld zusätzliche Zinsermässigungen.

Die drei Grossbanken (SBG, SBV und CS) publizieren ihre Sätze schon seit langem nicht mehr. Das individuelle Aushandeln dürfte jedoch, wenn die Belehnungsmarge einen gewissen Spielraum erlaubt, recht interessante

Ergebnisse zeitigen. Denn die Konkurrenz ist gross. «Unsere Banken sind extrem unkompliziert», bemerkt dazu Roland Boeschstein, Sprecher der Regionalbanken-Vereinigung RBA-Dienste. «Gute Kunden» könnten ohne weiteres damit rechnen, eine Kreditaufstockung zum Satz der ersten Hypothek zu erhalten. Jedes der angeschlossenen 90 Institute sei allerdings in seiner Kreditpolitik völlig unabhängig.

MODELL WIEDER AUSGEGRABEN Einen eigentlichen «Renovationskredit» kennen die Raiffeisenbanken. Sie vergeben den zweckgebundenen Baukredit unabhängig von seiner Höhe zu einem Prozentpunkt unter dem Neuhypothekensatz, den sie vor Wochen von fünf auf 4,5 Prozent heruntergenommen haben. Konsolidiert wird der Kredit nach erfolgtem Umbau zum Neuhypo-Satz. «Wir

kennen das schon ewig», meint Thomas Scherrer vom Vorstand des Schweizer Verbands der Raiffeisenbanken, «doch angesichts der kriselnden Bauwirtschaft haben wir das Modell wieder ausgegraben.»

Die Kantonalbanken-Szene bietet ein schillerndes Bild. Deren Verband, der VSKB, kennt eine ganze Liste von renovationsfreundlichen Mitgliedsinstituten vom Tessin bis zum Jura mit besonderer Betonung der Innerschweiz. Nicht mit von der Partie ist das Zürcher Institut, nach Bilanzsumme gleichzeitig viertgrösste Schweizer Bank. Die Berner Kantonalbank (BEKB) führte eine einmalige Aktion von Renova-

tionskrediten im April/Mai 1994 durch. Die auf 1000 limitierte Anzahl Darlehen zu höchstens 30 000 Franken und einem Zinssatz von vier Prozent netto (üblich waren damals fünf Prozent) gingen problemlos weg. «Machen wir jetzt nicht mehr», erklärt BEKB-Sprecher Hans Peter Merz. Allerdings beruhen die Verhandlungen mit dem einzelnen Kunden im Bedarfsfall auf dem publizierten Basissatz, könnten aber je nach Situation auch nach unten abweichen.

Gemeinsam ist den Angeboten der Kantonalinstitute die zeitliche Limitierung des Zinssatz-«Rabatts» und Einschränkungen hinsichtlich der Kredithöhe. Ausserdem gehören ökologische, energiesparende Aspekte zu den

berücksichtigten Kriterien. Die St.Gallische Kantonalbank etwa gewährt eine «Renovations-Hypothek» zum geltenden Hyposatz, jedoch mit der Garantie der Weitergabe von Zinssenkungen und Ausschluss von Erhöhungen während der Laufzeit. Diese beträgt zwei Jahre, wonach die Umwandlung in eines der bestehenden Angebotsmodelle (also auch fix oder variabel) stattfindet. Der Mindest- und Höchstbetrag ist von 20 000 bis 200 000 Franken bei Einfamilien- und von 100 000 bis 500 000 Franken bei Mehrfamilienbauten festgelegt. «Bereits in einer früheren Aktion konnten wir über 500 Renovations-Hypotheken abschliessen», berichtet Institutsprecher Raphael Jud, «auch nach Wiederaufnahme der Aktion letzten Herbst ist das Interesse recht gross, leidet aber unter der allgemeinen Investitionsunlust auch bei den privaten Kunden.»



FOTO: IP BAU

ÖKO-INVESTITIONEN BESONDERS GÜNSTIG Trotz der Flaute versucht auch das Basel-Städtische Staatsinstitut auf der andern Seite der deutschen Schweiz den neuen Kundenkreis zu erschliessen. Es bietet seine Renova-Hypothenen zu einem Prozent unter dem Satz für konventionelle Hypothenen (jetzt also zu 3,5 Prozent) während drei Jahren. Der Betrag ist auf 100 000 Franken bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 250 000 Franken bei grösseren Überbauungen beschränkt. Zu den gleichen Bedingungen, aber für maximal 30 000 beziehungsweise 50 000 Franken, hat die Basler Kantonalbank sodann ein «Ökoprodukt» lanciert: Die Renova-Luft-Hypothek begünstigt Investitionen für die Erneuerung der Heizungs- und Warmwasser-Aufbereitungsanlagen, wenn sie sich an der kantonalen Luftreinhalteverordnung orientieren.

Auf der Ökowelle reitet auch das Bundesprogramm «Energie 2000». «Wir arbeiten bereits mit der Zuger und Luzerner Kantonalbanken zusammen», erklärt Susanna Fassbind, Informationsleiterin des Projekts Diane Öko-Bau, «aber wir rechnen bereits mit weiteren vier im Verlauf dieses Jahres.» Seit 1993 sind im Rahmen des gesamtschweizerischen Vorhabens bisher 52 Musterbauten entstanden, welche die Kriterien von Niedrigenergie-Häusern erfüllen, darunter die genossenschaftliche Siedlung Niederholz-Boden in Riehen (BS).

Ausgerichtet ist Diane Öko-Bau auf Schulhäuser, Wohn- und Bürohäuser, doch fördert es ausser Neubauten auch Sanierungen oder Renovationen nach dem eigens entwickelten Niedrigenergie-Standard. Ein detailliertes Punktesystem bewertet vor allem die Gebäudehülle, die gute Dichtung und Wärmedämmung garantieren soll. Das Projekt geht von einer Senkung des Energiebedarfs von fünf bis acht Litern Heizölverbrauchsäquivalent auf zwei bis drei aus. Mit etwas Aufwand für das Ausfüllen des Meldeformulars dürfte sich die zinsvergünstigte Investition allemal lohnen.

Eine ähnliche Ausrichtung zeigt die Förderung erneuerbarer Energien im Kanton Bern, in deren Rahmen auch energetische Sanierungen mit A-fonds-perdu-Beiträgen unterstützt werden (siehe Kasten).

Diane Öko-Bau, eine Projekt im Rahmen des Bundesprogramms «Energie 2000», bietet im Abonnement vier Versände im Jahr mit allen Fachpublikationen zur Niedrigenergie-Technik: Objektbeschreibungen, Merkblätter, Einladungen zu Veranstaltungen wie Tagungen, Workshops, Besichtigungen usw. Diane Öko-Bau, c/o office team, Bahnhofstr. 32, Postfach, 6304 Zug

Das Berner Merkblatt ist erhältlich bei:

Wasser- und Energiewirtschaftsdepartement des Kantons Bern, Reiterstr. 11, 3011 Bern, Tel. 031 633 38 44, Fax 031 633 38 50

LUMON®
BALKONVERGLASUNG

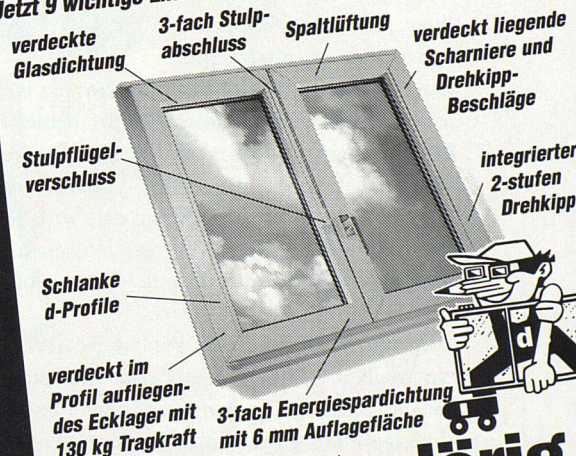
Wind-Schutz
Regen-Schutz
Wärme-Schutz
Schall-Schutz
Einbruch-Schutz
Kindersicherung
keine vertikalen Sprossen
100% verschiebbar
schwenkbar
sehr putzfreundlich
hohe Qualität
günstiger Preis

Küchler+ 6056 Kägiswil · OW
Kreuzstrasse
Wyrtsch AG Tel. 041-660 55 10
Fax 041-660 74 54

*d3 hebt die Fensterwelt aus den Angeln.
1994 als Weltneuheit vorgestellt - heute immer noch
konkurrenzlos führend*

d3-Jubiläum

Jetzt 9 wichtige Extras gratis. Sie sparen Fr. 100.- pro Fenster



- Renovation von A-Z zum Festpreis
- Alle Farben - wetterfest beschichtet
- Wärmeschutz bis k-Wert 0,4

Besuchen Sie unsere
Erlebnisschau. 360 Tage
offen. Für Sofort-Offerte
bitte Masse mitbringen.

dörig

Fenster · Türen · Läden · Zargen
Neben A1
9016 St. Gallen-Mörschwil
Filialen Zürich, Egerkingen
0848 848 777