**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 103 (2008)

**Heft:** 4

**Artikel:** Denkmalpflege heisst auch Eigentümerpflege : Immobilienliebe geht (auch) durchs Portemonnaie

**Autor:** Maurer, Philipp

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-176270

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 15.07.2025

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

**Immobilienliebe geht (auch) durchs Portemonnaie**

# Denkmalpflege heisst auch Eigentümerpflege

Philipp Maurer,
Geschäftsführer SHS

Bilder: Børje Müller, Basel

Das Zusammenführen von Denkmälern mit geeigneten Eigentümern ist ein vielversprechender Ansatz für die langfristige Erhaltung von Kulturgütern. Doch auch die grösste Liebe zum Objekt und viel Wohlwollen reichen nicht aus, um eine Immobilie auf Dauer zu erhalten. Es braucht auch finanzielle Mittel. Kulturgütererhaltung ist deshalb immer auch Immobilienökonomie.

Für zahlreiche Eigentümer historischer Gebäude haben die Unterhalts- und Betriebskosten zentrale Bedeutung. Steigen diese im Vergleich zu andern Immobilien markant an, so stellt sich für etliche Eigentümer die Frage, ob ihr Engagement auf längere Sicht noch tragbar ist. Es geht also um wesentlich mehr als um einmalige Finanzhilfen im Rahmen von grösseren oder umfassenden Renovationen. Die gezielte Unterstützung von Eigentümern historischer Objekte ausserhalb der Subventionierung baulicher Massnahmen ist heute noch vollständig unterentwickelt, bietet aber grosses Potenzial bei Eigentümern, die nicht auf besonders grosse Ressourcen zählen können.

Um dem gesamten Bereich des Schutzes und der Instandstellung von Baudenkmälern neue Impulse zu verleihen, sind neue Denkansätze gefragt. Nachfolgend werden einige Instrumente aufgegriffen, welche sich in andern Gebieten bereits bewährt haben und auf die Kulturgütererhaltung übertragen werden könnten.

Heute ist es üblich, ein Gebäude in einem Schub umfassend zu sanieren. Die Gewährung von Beiträgen der öffentlichen Hand ist auf dieses Vorgehen ausgerichtet. Diese grossen Projekte schliessen nicht selten ein interessantes Segment potenziell geeigneter Eigentümer aus. Gerade Personen ohne Vermögen und ohne hohe Ansprüche an den Wohnkomfort, welche aber über viel Zeit und ein grosses Potenzial für Eigenleistungen verfügen, kommen als Trägerschaft für eine Renovation selten in Frage. Dabei könnte ein Eingriff mit minimalen Kosten und auf mehrere Jahre verteilt für die Erhaltung historischer Substanz durchaus sehr vorteilhaft ausfallen. Mit Vergünstigungen des Kaufpreises anstelle von Subventionen oder mit Renovationspauschalen basierend auf Kostenschätzungen, welche beispielsweise in Tranchen über mehrere Jahre ausbezahlt werden könnten, könnten durchaus neue, geeignete Eigentümerkreise erschlossen werden.

**Baudenkmäler, Risikoobjekte?**

Regelmässig stufen Finanzierungsinstitute Baudenkmäler generell als Risikoobjekte ein. Diese Beurteilung wirkt sich direkt auf Belehnungsgrenzen und Hypothekarzinssätze aus. Analog den Bürgschaftsgenossenschaften, welche für Handwerker/KMU oder Baugenossenschaften Kredite verbürgen, könnte eine solche Dienstleistung auch für die Eigentümer von Baudenkmälern angeboten werden. Anstelle direkter Subventionen könnten die Bundesmittel, allenfalls ergänzt durch kantonale Mittel, für die Verbürgung von Risikokapital eingesetzt werden, sofern ein überdurchschnittliches Risiko tatsächlich besteht. Über das eingesetzte Kapital lässt sich eine rund zehnmal grössere Summe verbürgen. Für den Kreditnehmer liegen die Vorteile in einer Zinsersparnis und/oder in einem geringeren Bedarf an Eigenkapital, beides bewirkt durch eine tiefere Risikobewertung durch die Bank aufgrund der Bürgschaft. Die Vorteile einer Bürgschaft liegen für den Kreditgeber in der einfacheren Bewertung von Objekten durch die zusätzliche Sicherheit und in höheren Belehnungsgrenzen als bei einem ausschliesslich durch das Grundpfand gesicherten Hypothekarkredit.

Anstelle eines einmaligen Beitrages könnten die Mittel der Denkmalpflege auch für effektive Zinsvergünstigungen verwendet werden. Diese Vergünstigungen sind auf einige Jahre

Frau Balmer, Basel

zu befristen und stellen eine Starthilfe dar, analog den Vergünstigungen, welche Bankinstitute auf Hypotheken für die Erstellung von Minergie-Bauten gewähren. Damit honorierten die Banken ein privates kulturelles Engagement, welches der Öffentlichkeit zugutekommt.

**Alternative Modelle sind gefragt**

Um die Margen, welche die Bankinstitute auf ihren Hypotheken berechnen, zu senken, könnte schliesslich die eigenständige Beschaffung von Geldmitteln auf dem Markt geprüft werden. Dafür kommt zunächst das Modell der Anleihen (festverzinsliche Papiere) infrage. Die Aufnahme von Anleihen bedingt ein bestimmtes finanzielles Minimalvolumen und eine gut organisierte Koordination durch eine Emissionszentrale. Die Vorteile einer Anleihe liegen für die Kreditnehmer in einem tieferen Zinssatz und einer festen Laufzeit, meist über ca. acht bis zwölf Jahre. Als Nachteil könnte sich die Höhe der Mindestanleihe erweisen. Eine weitere Möglichkeit der Mittelbeschaffung bieten Anlagefonds oder Förderkredite. Die Schaffung eines Anlagefonds (Cultural Heritage Fund), welcher in historische Bauten investiert, könnte davon profitieren, dass interessierte Anleger freiwillig auf eine maximale Rendite verzichten. Dieses Verhalten ist bei verschiedenen Anlagefonds im Umweltbereich durchaus üblich. Gegenüber einem Anlagefonds könnten Förderkredite bereits mit einem viel geringeren Kapitalvolumen und kleinen Krediten lanciert werden.

Jede einzelne der oben aufgeführten Ideen muss noch vertieft auf ihre Machbarkeit hin überprüft werden. In den meisten Fällen kann aber bereits auf umfangreiche praktische Erfahrungen in andern Bereichen zurückgegriffen werden, aus denen sich wichtige Erkenntnisse ableiten lassen. Auch ist die Zusammenstellung nicht abschliessend. Eine bedeutende Rolle bei der Einführung neuer Instrumente dürfte dem Bund zufallen. Benötigt werden keine gewaltigen finanziellen Mittel, sondern vielmehr neue Denkansätze. Diese müssen aber umgehend an die Hand genommen werden, denn der Zahn der Zeit nagt unnötigerweise an zu vielen Objekten.

**L'amour des vieilles pierres passe aussi par le porte-monnaie**

# Soutenir les propriétaires, garants du patrimoine

Philipp Maurer, secrétaire général de Patrimoine suisse

Photo : Børje Müller, Bâle

Comment favoriser l'entretien et la reconversion d'objets du patrimoine architectural par des propriétaires ayant la fibre patrimoniale ? La recherche de systèmes de financement permettant d'investir dans la capacité des propriétaires à sauvegarder et rénover des bâtiments historiques ouvre la voie à de nouvelles pistes de réflexion. En effet, la bonne volonté et l'amour des vieilles pierres ne suffisent pas à assurer leur conservation à long terme. Les moyens financiers sont un complément indispensable.

Famille Rütsche, Liestal

Des subventions publiques sont accordées à des projets de réhabilitation de très grande ampleur. En dehors de ces subventions exceptionnelles et uniques, l'aide aux propriétaires de bâtiments du patrimoine bâti est un domaine sous-développé.

**Mesures d'encouragement à étudier**

Les personnes peu fortunées qui disposent de beaucoup de temps et d'un grand savoir-faire peuvent être des propriétaires potentiels « compétents » qui se trouvent de facto écartés des grands projets de rénovation. Il serait intéressant d'attirer ces propriétaires en étudiant la possibilité de remplacer le système de subvention par la baisse du prix d'achat des bâtiments ou de verser un montant de rénovation échelonné sur plusieurs années.

Pour les instituts de financement, les bâtiments historiques sont des objets à risques, ce qui se traduit par une limitation des sommes prêtées et des taux hypothécaires élevés. La mise sur pied d'un système de garantie ou de caution des pouvoirs publics pourrait faciliter l'obtention d'un crédit bancaire par les propriétaires d'un tel bien. La garantie du « capital risque » permettrait d'accorder des rabais de taux d'intérêt et/ou de diminuer l'apport de fonds propres.

En s'inspirant des avantages consentis par les établissements bancaires aux propriétaires de bâtiments répondant aux normes Minergie, il conviendrait également d'étudier la possibilité de créer une aide de départ sous la forme d'un rabais hypothécaire de durée limitée pour les bâtiments de valeur patrimoniale.

Enfin, le lancement d'un emprunt obligataire pourrait être envisagé pour l'acquisition de capitaux grâce à l'émission de titres (à revenu fixe). L'emprunt devrait être proposé à la souscription pendant une période déterminée. La création de fonds de placement ou de crédits d'encouragement réservés aux investissements pour le patrimoine sont également à étudier.

Cette liste de propositions n'est pas exhaustive. Toutes apportent de profonds changements. Leur faisabilité doit dans un premier temps être vérifiée.