

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	5 (1992)
<b>Heft:</b>	10
<b>Artikel:</b>	Sparen, selbstverständlich - aber wo? : ein Rechnungsexempel zum Wohnungsbau
<b>Autor:</b>	Loderer, Benedikt
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-119673">https://doi.org/10.5169/seals-119673</a>

### 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:** 15.01.2026

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

# Sparen, selbstverständlich –

**Der Wohnungsbau in der Schweiz kommt knirschend zum Stehen. Hier zu investieren, das lohnt sich nicht mehr. Alles ist zu teuer, also muss gespart werden. «Hochparterre» zeigt, wie Baukosten gespart werden können. Das hilft einiges, hilft es aber auch genug?**

Kennen Sie das Siegfriedsche Pannendreieck? Der Vorsitzende der Geschäftsleitung der Merkur Immobilien AG, Hans-Ulrich Siegfried, hat es vor dem ins Stottern gekommenen Wohnungsbau aufgestellt. Die drei Ecken heißen Boden, Geld, Bau, im Volksmund BGB. Der Befund ist klar: Zurzeit können in der Schweiz keine Wohnungen gebaut werden, die für genügend viele Leute bezahlbar sind. Sparen ist also bitter nötig, doch wo? Siegfried machte die Probe aufs Exempel.

Für die Überbauung Kapellstrasse in Wohlen (AG) gab er seinen Architekten den klaren Auftrag, Baukosten zu sparen, und Hans Rohr und Werner Egli aus Baden übten sich in der Tugend des Billigbaus. Was sie vorschlagen, erinnert an Überlegungen aus der Zwischenkriegszeit und an die Bauten der Fünfzigerjahre. Drei Kapitel hat das Sparprogramm: Weniger bauen, weniger ausbauen und gescheiter bauen.

## Weniger bauen

Nach bisheriger Merkur-Gewohnheit hatte eine 3½-Zimmer-Woh-

nung rund 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. «Man kann aber auch auf 80 m<sup>2</sup> leben. 10 bis 15 m<sup>2</sup> lassen sich so einsparen. Das entspricht etwa 16 Prozent weniger Fläche oder 15 000 bis 20 000 Franken, die pro Wohnung gespart werden können», glaubt der Leiter des Bereiches Bau, Konrad Spiess. Sparen durch Reduktion, das heisst zuerst einmal weniger bauen, denn knappere Fläche ergibt tieferen Kosten.

Die «Wohnung für das Existenzminimum», zweite Auflage also? Nicht ganz: Damals, 1929, ging es um Kleinstwohnungen. Merkur redet von 80 Quadratmetern, nicht von 50.

## Weniger Ausbauen

Wieviele Steckdosen braucht der Mensch? Wie heiss darf es im Hochsommer und wie kalt im tiefen Winter in den Schlafzimmern sein? Wieviel Marmor benötigt die Küche? Die Liste solcher Fragen liesse sich beliebig verlängern: Ist die rohe, abgegrätete und gestrichene Betonuntersicht als Decke akzeptabel?

Der Ausbaustandard im schweizerischen Wohnungsbau neigt zur Opulenz. Abmagern tut not. Dies ist vor allem dort vertretbar, wo die Mieter nach ihren eigenen Vorstellungen Ein- und Ausbauten vornehmen können. Die florierenden Baumärkte beweisen, wie sehr wir ein Volk von Bastlern sind. Das heisst aber auch, dass

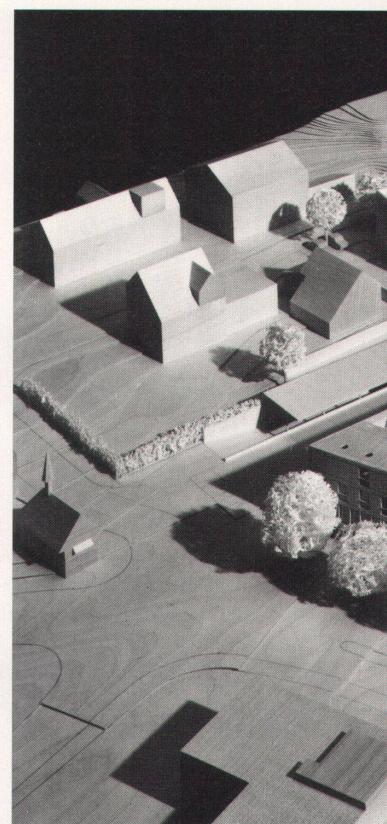
beim Ausziehen «die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache» ein Unsinn ist. Wer beim Grundausbau sparen will, muss den Mietern mehr Spielraum gewähren. Pro Wohnung, glaubt Spiess, lassen sich allein durch zurückhaltenderen Ausbau 3000 bis 5000 Franken sparen.

## Gescheiter planen

Wer hat Interesse am billigen Bauen? Die Planer zuletzt. Sie werden heute für ihre Mehrleistungen – je billiger ich bauen will, desto mehr muss ich mich anstrengen – bestraft, denn tiefere Baukosten bedeuten geringeres Honorar. Merkur und die Architekten haben darum einen Vertrag abgeschlossen, der von den SIA-Normen abweicht: Je mehr sie sparen, desto höher wird ihr Honorar.

Der übliche Ablauf geht nach dem Vorprojekt von einem Bauprojekt im Massstab 1:100 aus. Mit dem Wissen dieses Planungsstandes werden die Kosten ermittelt. Die eigentliche Ausführungsplanung erfolgt erst nach dem Investitionsentscheid, der also auf zuweilen sehr summarischen Grundlagen gefällt werden muss.

Beim Projekt Kapellstrasse hingen wurden umfangreiche Detailstudien bereits vor der Baueingabe durchgeführt. Ein Baumeister zum Beispiel brachte seine Erfahrung frühzeitig ein. Das Ergebnis war eine rigorose Planungsstruk-



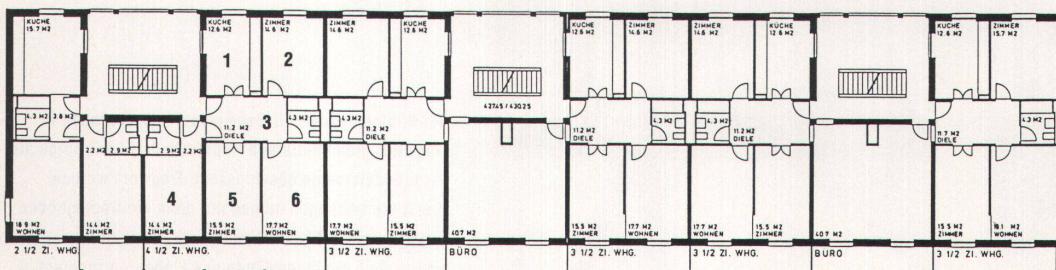
Überbauung Kapellstrasse in Wohlen der Architekten Egli und Rohr.

Modellbild von Westen. Der speziell besprochene Wohnungstyp befindet sich in der obersten, nördlichen Zeile.

Grundriss erstes und zweites Obergeschoß der nördlichen Zeile. Zwei Erschliessungszonen sind als Büro genutzt. Raumgrößen:

- 1 Küche 12,6 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer 14,6 m<sup>2</sup>
- 3 Diele 11,2 m<sup>2</sup>
- 4 Schaltzimmer ohne Bad und Vorraum 14,4 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer 15,5 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer 17,7 m<sup>2</sup>

Wohnung total ohne Anteil Erschliessungszone 75,9 m<sup>2</sup>



# aber wo?

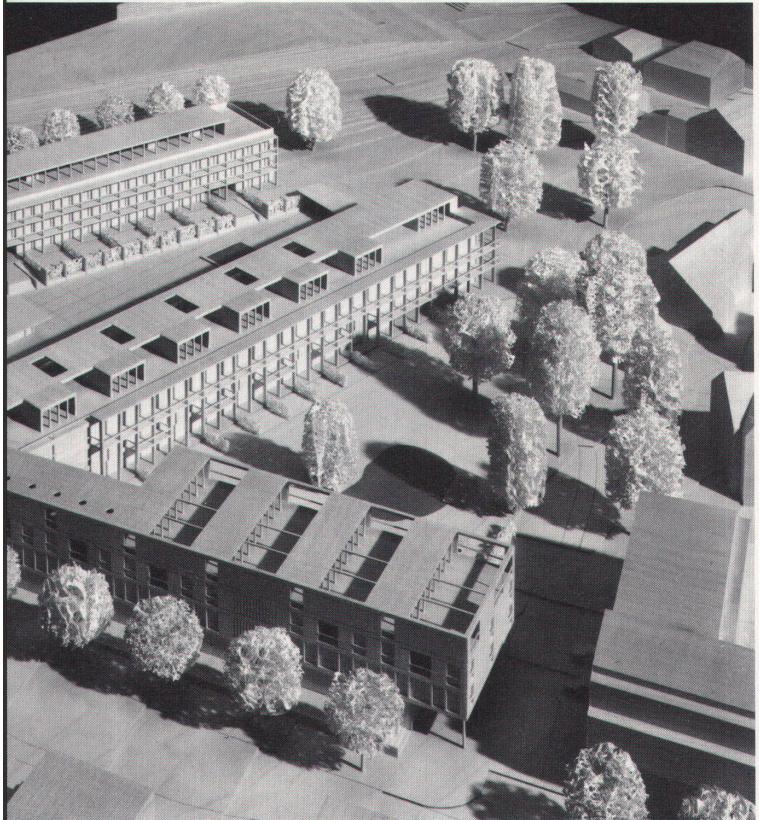


BILD: BEAT MÜLLER

tur mit Schottenwänden, die der Normbreite von Schalungstischen entsprechen. Es wurde auch deutlich, dass Vor- und Rücksprünge des Gebäudes verteuernd wirken, und dass bereits im Vorprojektstadium die entscheidenden Details gelöst werden müssen, natürlich die der Fassaden. Das bedeutet ein Mehr an Planungsaufwand zu Beginn eines Projek-

tes, eine Vorinvestition, die sich nur auszahlt, wenn der Bau auch ausgeführt wird. Vielleicht macht diese Vorinvestition den Unterschied aus zwischen einer Bauherrschaft, die bauen will und kann, und einer, die mit Baubewilligungen handelt.

Die Konstruktion des Projektes Kapellstrasse ist höchst konventionell. Ortsbetondecken, gemau-

erte Außen- und Brandmauern in Grossblockbetonsteinen, die Südfront aus Holznormelementen, ein Unterlagsboden mit Bodenheizung, darüber Linoleum, die Zwischenwände aus Gips gestrichen. Auf total 9300 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche werden rund sechzig Wohnungen plus Büro-, Gewerbe- und Ladenraum erstellt.

## Gescheitere Grundrisse

Gescheiter planen heisst nicht nur, den Bauprozess verbessern, sondern ist auch Architektenhandwerk. Eigentlich sind die Wohnungsgrundrisse längst erfunden, wir müssen sie bloss wiederentdecken und den heutigen Bedingungen anpassen. Egli und Rohr haben das getan. Ihr Spargrundriss ist ein wohlbekannter Zweispänner (zwei Wohnungen an einem Treppenhaus), der jedoch einige Besonderheiten aufweist.

- Die Baustuktur im Schalungstakt ist bereits erwähnt worden.
- Der Zweispänner ist in je zwei Grundeinheiten und eine Erschliessungszone mit Schaltzimmern unterteilt, was verschiedene Wohnungsrössen erlaubt.
- In der Erschliessungszone ergibt sich ein nicht zur Ausnutzung zählender Außenraum. Er ist von den Küchen direkt erschlossen und lässt eine Vielfalt von halbprivaten Nutzungen zu. Immer vorausgesetzt, dass der Vermieter «nicht für Ordnung sorgt».

- Alle Zimmer sind etwa gleich gross und damit nutzungsneutral (14,6 bis 17,7 m<sup>2</sup>).

- Im Zentrum der Grundeinheiten liegt die aus dem Korridor herausgewachsene Diele. Sie erlaubt sehr verschiedene Nutzungen als Ess-, Wohn-, Bibliothekszimmer.

- Die Küche von etwa 13 m<sup>2</sup> lässt sich auch als Essküche gebrauchen.

- Die Anordnung von Küche,

Diele und einem Zimmer quer durch den ganzen Baukörper erlaubt das, was in der Sprache von Merkur «Reduktion durch Kombination» heisst. Insgesamt ergeben sich rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Ausblick an beiden Fassaden. Die verglasten Doppeltüren ermöglichen den Raumzusammenfluss und geben dem Korridor sein Licht.

- Auch in der Längsachse des Baukörpers ermöglicht eine Schiebetür an der Fassade den optischen Zusammenschluss der beiden benachbarten Räume. Durchblicke sorgen dafür, dass das, was bescheidener geworden ist, nie eng wird.

- Vor der Südfront steht unabhängig ein 2 Meter tiefer, durchgehender Balkon. Neben dem halbprivaten gibt es auch einen privaten Außenraum.

- Auf die Trennung von WC und Bad wird verzichtet. Die Sanitärsäle sind vorfabriziert. Die Küchen sind allerdings nicht an diese Zellen angeschlossen. Hier hört das Sparen an Fallsträngen zugunsten der aussenliegenden Küche und der Kombinierbarkeit der Räume auf. Nicht alles Sparen ergibt auch brauchbare Grundrisse.

## Was bringt's?

Noch sind diese Wohnungen nicht gebaut. Die Baueingabe läuft, und im nächsten Jahr soll begonnen werden. Nach den Berechnungen der Merkur AG lassen sich bei der Ausschöpfung aller Sparmöglichkeiten rund 20 Prozent der Baukosten einsparen.

Die Zahlen sind zwar unverbindlich, sie sind vielleicht ungenau, aber nicht falsch. Der Autor berechnete sie selbst. Mit der teilweise helfenden Hand der Merkur, allerdings.

Um herauszufinden, was das Sparen bringt, definieren wir zuerst die Bezugsröss: die bisher gän-

## Renditebewusste Finanzierungsrechnung

Anlagekosten (AK):	450 000 Franken		
davon:			
20% Eigenkapital, verzinst zu 10%:	9 000	Fr./Jahr	750
80% Hypotheken, verzinst zu 8%:	28 800	Fr./Monat	2 400
Quote für Zusatzkosten : 1% der AK:	4 500		375
Ergibt die SOLLMIETE:	3 525		

gige 3½-Zimmer-Wohnung mit 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) und einem Landanteil von 126 m<sup>2</sup> (Preis 1250 Fr./m<sup>2</sup>) bei einer Ausnützungsziffer von 0,75. Die Anlagekosten (AK) setzen sich zusammen aus:

Bau	50%	225 000
Boden	35%	157 000
Bauzinsen	10%	45 000
Nebenkosten	5%	23 000
<b>AK</b>	<b>100%</b>	<b>450 000</b>

Die Finanzierungsrechnung eines renditebewussten Investors zeigt die Tabelle auf der vorhergehenden Seite. Sie ergibt eine:

#### **SOLLMIETE 3525 Fr./Monat**

Das entspricht einer Gesamtbela stung von 9,4 Prozent der Anlage kosten. Allerdings liesse sich diese Wohnung zu diesem Preis nicht ver mieten. Für sie gibt es keinen Markt. Im Klartext: Der Anleger verzichtet auf die Investition in den Wohnungsbau und baut nichts.

Was aber, wenn wir, wie hier be schrieben, am Bau sparen? Mit kleineren Flächen (3½-Zimmer Wohnung ohne Schaltzimmer mit rund 80 m<sup>2</sup> BGF) und einfacherem Ausbau? 20 Prozent der Bauko sten von 225 000 Franken lassen sich so sparen, und die kleinere Fläche verringert den Landanteil pro Wohnung um rund 16 m<sup>2</sup> zu 1250 Fr./m<sup>2</sup>. Die so eingesparten Anlagekosten müssen schon wäh rend der Bau- und Planungszeit von rund drei Jahren nicht ver zinst werden. Das ergibt beim Bauzins noch einmal Einsparun gen von rund 9000 Franken, und die Anlagekosten reduzieren sich wie folgt:

«Normale» AK 450 000

Reduktion Landanteil - 20 000

Reduktion Baukosten - 45 000

Reduktion Bauzinsen - 9 000

**Reduzierte AK 376 000**

Bei der gleichen Gesamtbela stung von 9,4 % kostet dann die Miete 35 344 Fr./Jahr oder 2945 Fr./ Monat. Verglichen mit der Soll miete ergibt das pro Monat:

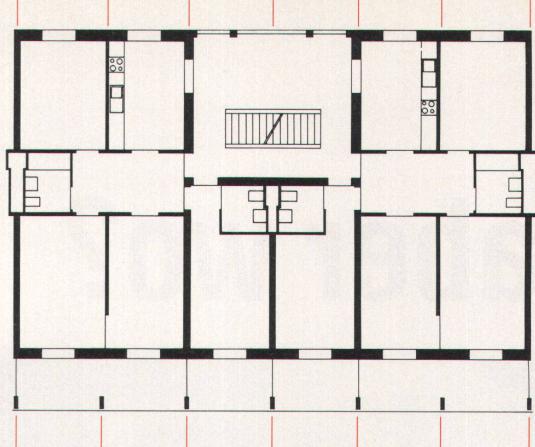
#### **SPAREN BAU 580 Franken**

Aber auch für diese Wohnung gibt es noch keinen Markt. Was, wenn nun das Land statt 1250 Franken pro Quadratmeter nur halb so teuer wäre? Die Kosten für den Landanteil von 110 m<sup>2</sup> reduzier ten sich dann um 68 750 Franken, und bei den Bauzinsen könnte nochmals gespart werden:

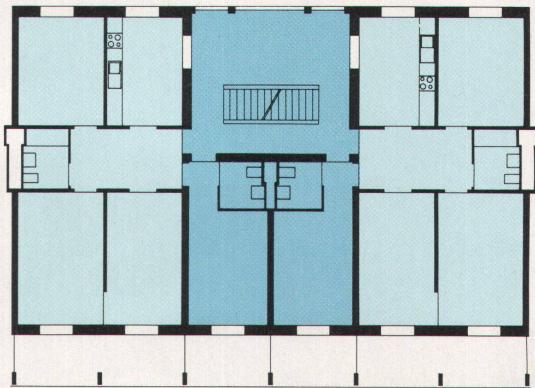
**1 Schema der Baustuktur. Sie gehorcht dem Schalungstakt.**

**2 Der Zweispänner setzt sich aus zwei Grundeinheiten und einer Erschlie ssungszone zusammen.**

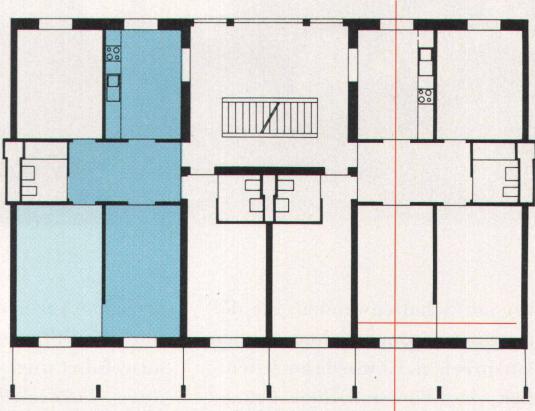
**3 Reduktion durch Kombination. Über die zentrale Diele lassen sich Raumgruppen mit Durchblicken bilden.**



**1 EINFACHE STRUKTUREN**



**2 GRUNDEINHEIT ERSCHEISSLUNGZONE MIT SCHALTZIMMER GRUNDEINHEIT**



**3 NUTZUNGSKOMBINATION**

nimmt das gesamte Kapital aus der eigenen Kasse. Das Programm SPAREN BAU führt er durch, und die Hypothekarzinse drücken ihn nicht. Die Variable seiner Rechnung ist der Landpreis. Er kennt den Marktpreis für die Wohnungen aus Erfahrung: 275 Fr./m<sup>2</sup> und Jahr kann er verlangen. Eine 3½-Zimmer-Wohnung von 80 m<sup>2</sup> darf also höchstens 22 000 Franken pro Jahr oder 1835 Franken pro Monat kosten. Seine Bruttorendite muss mindestens 6,75 Prozent betragen, die Anlagekosten pro Wohnung dürfen deshalb 326 000 Franken

nicht übersteigen. Die Baukosten hat er auf 180 000 Franken pro Wohnung gesenkt, für Zinsen und Nebenkosten setzt er 15 Prozent der Anlagekosten in die Rechnung ein (49 000 Franken). Dann bleibt ihm für den Landanteil von 110 m<sup>2</sup> pro Wohnung 97 000 Franken oder 880 Franken pro Quadratmeter übrig. Ein institutioneller Anleger, der Land zu diesem Preis bereit hat oder kaufen kann, müsste nach unserer Rechnung bauen – wenn es ihm ernst ist, mit seinem Beitrag zur Milderung der Wohnungsnot.

BENEDIKT LODERER