Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 45 (1970)

Heft: 11

Artikel: Modernisierung und Unterhalt von Altbauten

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103961

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: 25.08.2025

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

Eine erfolgreiche Fachtagung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen vom 31. Oktober 1970 in Olten

Modernisierung und Unterhalt von Altbauten

Mit Recht und Genugtuung konnte Stadtrat A. Maurer, Zürich, als Verbandspräsident bei seiner Eröffnungsansprache feststellen, dass weite Kreise der Bauwirtschaft und der Baugenossenschaften der wichtigen Frage der Altbauten offenbar die ihr zukommende Bedeutung zumessen. In der Tat waren im Saal des Hotels «Schweizerhof» über 300 Teilnehmer versammelt. Ihnen dankte der Präsident für ihr Erscheinen und steckte auch gleich den Rahmen der Tagung ab, die dank der zielbewussten und unermüdlichen Vorarbeit der Technischen Kommission des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen eine umfassende Information und Anregungen zu bieten hat. In seine Rede flocht A. Maurer auch seine träfen und pointierten Erfahrungen eines Präsidenten einer Baugenossenschaft ein.

Nach einem Wort des Dankes an die Mitarbeiter und Organisatoren der Fachtagung 1970 übergab der Verbandspräsident das Szepter Professor Heinrich Kunz, dipl. Architekt ETH/SIA, Präsident der Technischen Kommission des Verbandes, der denn auch die Tagung überlegen und zielbewusst leitete. Er hob die sehr starke Beteiligung der Architekten und Verwaltungen hervor.

Umfang und Bedeutung dieser Bauaufgabe

Mitten hinein in den ganzen Fragenkomplex führte das Kurzreferat von J. Piller, Volkswirtschafter und Publizist, Zürich. Sich der Zusammensetzung des Publikums anpassend und sich demnach bemühend, allen brauchbare Informationen zu bieten, bot der Referent zuerst einen knappen Aufriss des Wohnungsbestandes der Schweiz, wie er aus der Wohnungszählung 1960 hervorgeht (die nächste Zählung findet am 1. Dezember 1970 statt). 8 Seiten seiner den Teilnehmern ausgehändigten Zahlendokumentation waren diesem Aspekt gewidmet. Von den 1 580 390 Wohnungen waren 1 157 137 oder 73,2 Prozent vor 1947 erbaut worden. Die Ausstattung der Wohnungen, insbesondere was Heizung, Küche und Bad anbelangt, ist oft heute noch dementsprechend. Ein grosser Teil unserer Wohnungen ist demnach sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Es stellt sich allen eine grosse Bauaufgabe, die mit einer enormen Kostenfolge verbunden ist, verschlingt doch die Modernisierung von zum Beispiel nur 200 000 Wohnungen unter Umständen 4 bis 6 Milliarden Franken.

Doch auch bei der heutigen Produktion von Neuwohnungen muss man sich schon beim Bauen Rechenschaft geben darüber, dass in 30 Jahren, also um das Jahr 2000, vieles überholt und abgelehnt sein wird, was wir heute als Bauschaffende und Ersteller vielleicht als das Modernste betrachten. Die Wohnung von morgen sollte eine Raumgruppe sein, die von jedem Bewohner seinen individuellen Bedürfnissen gemäss hergerichtet werden kann: frei, anpassungsfähig und flexibel. Da 70 Prozent aller neuerstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, kommt der Qualität, dem Wohnwert, grösste Bedeutung zu: absoluter Wärme- und Lärmschutz, überhaupt alle richtigen baulichen Voraussetzungen, um das Wohnen zur Freude und nicht zur Qual und zum Ärger zu machen; denken wir stets an den Menschen, an den Benützer der Wohnung. Übrigens: das Heer der Mieter nimmt immer mehr zu.

Der Referent befasste sich dann in einem zweiten Teil im besonderen mit den Baugenossenschaften. Wie man seinen Tabellen entnehmen konnte, wurden 26,3 Prozent der 61 181 von ihm untersuchten Wohnungen von Mitgliedbaugenossenschaften bis 1940, 34,1 Prozent von 1941 bis 1950, 24,8 Prozent von 1951 bis 1960 und 14,8 Prozent nach 1960 erstellt. Von den 342 untersuchten Genossenschaften haben 247 vor 1940 überhaupt keine Wohnungen geschaffen — es handelt sich um die jüngeren und jungen Genossenschaften —, während es wiederum 109 Genossenschaften gibt, die nur bis und mit 1950 Wohnungen (9100 an der Zahl) erstellten. Die Angaben liegen im Detail vor. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass zahlreiche Genossenschaften vor enormen Problemen der Modernisierung und Erneuerung ihrer Wohnungen stehen, Aufgaben, die mit dem normalen Unterhalt — der aus der laufenden Betriebsrechnung bezahlt werden sollte — nichts zu tun haben. Wie der Referent im «Wohnen» (Sondernummer zur Tagung) eingehend dargelegt hatte, kann die Überalterung unter Umständen bis zum Abbruch ganzer Quartiere führen, was unter besserer Ausnützung des Geländes zur Schaffung viel zahlreicherer und moderner Wohnungen führen kann. Doch stellt sich ebenso dringend für viele Genossenschaften die Frage der finanziellen Bereitschaft für solche grossen und kostspieligen Aufgaben. Wohl weisen die 342 untersuchten Genossenschaften des Verbandes einige Polster in den teilweise amortisierten Liegenschaften, ferner 14 Millionen Franken Reserven, 135 Millionen Franken Amortisationsfonds, 68 Millionen Franken Reparatur- und Erneuerungsfonds, 39 Millionen Franken Depositengelder (in 80 Genossenschaften) auf, aber es gibt auch zahlreiche Genossenschaften, die infolge falscher und kurzsichtiger Mietzinspolitik vor überalterten Wohnungen und praktisch leeren Kassen stehen. In seinem Zahlenmaterial hatte der Referent entsprechende Hinweise gemacht.

Wie dem auch sei: der schweizerischen Wohnungswirtschaft im allgemeinen und den Baugenossenschaften im besonderen stellen sich hier Aufgaben, die mutig und zielbewusst genau so energisch angepackt werden sollten wie die Erstellung von neuen Wohnungen. Man sollte mehr Chauffeur und nicht Beifahrer, mehr Traktor und nicht Anhänger sein, damit wir morgen nicht von gestern sind. Zum Schluss regte J. Piller die Schaffung einer schweizerischen Arbeitsgemeinschaft aller interessierten Kreise zur Lösung der Probleme der Modernisierung und Sanierung von Altbauten an.

Technische Probleme

In einem sehr ausführlichen Referat behandelte Paul Reinhard, Architekt, Zürich, sodann die Gesamtheit der technischen Probleme der Renovation und Modernisierung unter Berücksichtigung bisheriger Erfahrungen. Dazu zeigte er nach dem Podiumgespräch am Nachmittag noch Lichtbilder sowie einen Film.

Der versierte Referent besprach Fragen der Heizungen und Warmwasseraufbereitung, der sanitären Installationen, der Küche, der Bäder, der Fenster, der Rolläden, der elektrischen Installationen usw. Beleuchtet wurden auch die Aspekte der Organisation und der Durchführung der Arbeiten.

Ein spezielles Kapitel war dem Gebäudeunterhalt gewidmet, wie ihn jeder pflichtbewusste Hauseigentümer, also auch die Genossenschaften, pflegen soll.

Das Referat von P. Reinhard ist im Auszug bereits im «Wohnen» (Oktobernummer 1970, Seiten 284—286) erschienen, so dass darauf verwiesen werden kann.

Wirtschaftlich-finanzielle Aspekte

a) Aus der Sicht des Geldgebers

Aus berufenem Munde vernahmen die Teilnehmer sodann die kurzen und prägnanten Hinweise über die Finanzierung der Modernisierung von Altbauten.

Direktor H. Bänninger von der Zürcher Kantonalbank, zugleich Geschäftsführer der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen, begann mit dem lapidaren Satz: «Die einfachste Finanzierungsmethode ist die, wenn wir das aus dem Ertrag der Liegenschaft gesparte eigene Geld verwenden können.» Das wäre der Idealfall, so sollte es eigentlich sein, und alle Probleme wären aus der Welt geschafft (Eigenfinanzierung). Wenn aus irgendwelchen Gründen kein eigenes Geld vorhanden ist, so muss der Bauherr nach fremden Geldern Ausschau halten (Fremdfinanzierung). Für die Finanzierung von Erneuerungskosten werden in der Praxis meistens beide Finanzierungsarten kombiniert angewendet. Der grössere Teil wird in der Regel von der Bank übernommen, den Rest bezahlt der Eigentümer. Dazu stellte der Referent grundsätzlich fest, dass für die Finanzierung der Modernisierungskosten die gleichen Anforderungen wie für die Finanzierung einer Neubaute gestellt werden sollten. Die Eigenleistung des Bauherrn müsste also mindestens 30 Prozent betragen. Die restliche Summe von 70 Prozent sollte, wenn die Liegenschaft nicht abnormal hoch belastet ist, in Zeiten normaler Kapitalmarktverhältnisse von den Hypothekengläubigern erhältlich sein.

Der Vorteil von Altfinanzierungen liegt darin, dass die früher einmal aufgenommene II. Hypothek, eventuell auch Teile der I. Hypothek, amortisiert sind, welcher Umstand die Finanzierung der Renovationskosten wesentlich erleichtert. Die geleisteten Amortisationen zeigen dem Geldgeber zudem, dass der Schuldner in der Lage und willens ist, die aufgenommenen Schulden nach Möglichkeit zu tilgen. Die Banken beurteilen ja nicht nur das Pfandobjekt, sondern auch den Schuldner hinsichtlich seiner Kreditwürdigkeit und der Bereitschaft, vereinbarte Amortisationen zu leisten.

Es ist zu empfehlen, dass sich der Gesuchsteller mit dem Finanzierungsbegehren vor Baubeginn an den bisherigen Hypothekengläubiger wendet, denn dieser kennt bereits den Beschrieb der Pfandliegenschaft und weiss, mit was für einem Schuldner er es zu tun hat. Die Unterlagen ermöglichen dem Geldgeber, die Angemessenheit der Mietzinse des renovierten Mietobjektes zu überprüfen und den Ertragswert des Objektes zu errechnen. Der Ertragswert bildet bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftsobjekten mehr denn je die Grundlage für die Höhe der Belehnung. Zu den Angaben, die der Gläubigerin unterbreitet werden müssen, gehört auch der Finanzierungsplan. Bei Renovationen und Umbauten ist es ausserordentlich wichtig, dass auch für Unvorhergesehenes ein grösserer Posten in Rechnung zu stellen ist, denn Umbauten bringen, wie die Erfahrung zeigt, immer und immer wieder Überraschungen, und meistens weist die Schlussabrechnung des Architekten eine Kostenüberschreitung aus.

Bei Wohnbauten wird die Bank mit der Belehnung bis zu 70 Prozent des Verkehrs- beziehungsweise Ertragswertes gehen, bei gewerblichen Objekten bis 50—60 Prozent. Für höhere Belehnungen wird in der Regel Zusatzsicherheit in irgendeiner Form, zum Beispiel Bürgschaft durch die bestehenden Bürgschaftsgenossenschaften, verlangt. Die Bürgschaftsgenossenschaft, die dem Verbande nahesteht, gewährt solche Bürgschaften bis zu 90 Prozent der Verkehrswertschätzung.

Es gibt Genossenschaften, die von der Bank erwarten, dass sie die vollen Baukosten als Darlehen gewähren. Das ist natürlich nicht richtig: die Genossenschaft soll von ihren Mietern solche Zinse verlangen, die ihr gestatten, die nötigen Rücklagen für die späteren Renovationen vorzunehmen, was namentlich in bezug auf die heutigen hohen Baukosten dringend notwendig ist. Als richtige Mietzinsen betrachten wir eine Rendite, die 2 Prozent über dem Zinssatz der I. Hypotheken liegt, was heute somit einem Ertrag von mindestens 7 Prozent entsprechen dürfte.

Mit Rücksicht auf die Wertsteigerung der Liegenschaften sollte die Finanzierung der Modernisierungskosten für Altbauten in Zeiten normaler Kapitalmarktverhältnisse keine besonderen Schwierigkeiten bieten.

b) Aus der Sicht der Baugenossenschaften

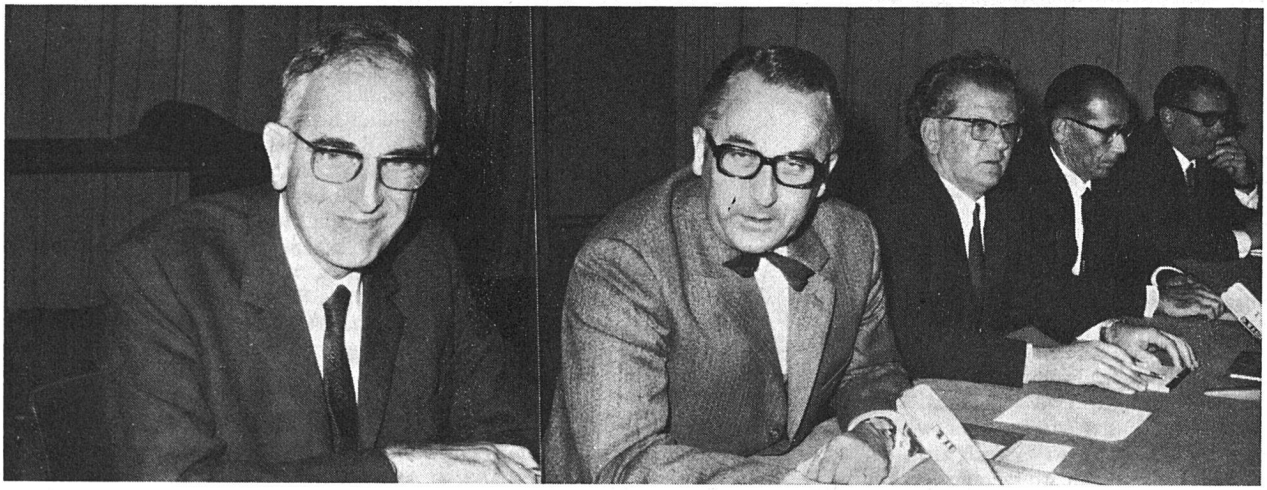
Die Behandlung dieses Themas war einem bewährten und erfahrenen Geschäftsführer von Baugenossenschaften, Willi Balmer, Bern, anvertraut worden.

Seinen interessanten Ausführungen entnehmen wir die folgenden Punkte: Planung; Kosten; Quote für Unterhalt, Abgaben, Verwaltung, Steuern; Erneuerungsfonds; Finanzierung; Mieterfragen — Mietzinsausgleich; Abbruch von Altwohnungen — Entschädigung der Mieter; Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften; öffentliche Hilfe.

Planung

Planung wird heute gross geschrieben. Bei jeder Modernisierung macht sich eine gründliche und sorgfältige Planung mehr als bezahlt. Wer modernisieren will, muss eine Bestandesaufnahme durchführen und ein Mehrjahresprogramm aufstellen, das über alle wichtigen Punkte, wie Gesamtkosten, Anteil Unterhalt, Finanzierung usw., Aufschluss gibt. Nur

Die Referenten der Fachtagung, von links: P. Reinhard, Professor H. Kunz, Jean Piller, Direktor H. Bänninger, W. Balmer



noch wirklich nicht aufschiebbare Renovationen sind auszuführen.

Kosten

Je nach Modernisierung ist für eine Dreizimmerwohnung mit einem Aufwand von 7000 bis 20 000 Franken zu rechnen. Ein Teil der Auslagen geht auf Konto Unterhalt. 75 bis 85 Prozent können als wertvermehrend angesehen werden. Werden zusätzlich Bäder eingebaut, kann der Anteil eventuell höher sein.

Modernisierungen sollen durch den Mieter bezahlt werden. In einer turbulenten Zeit wie heute, wo vor allem aus Mieterkreisen der spekulative Wohnungsbau heftig angegriffen wird, sollten die Genossenschaften jeden verfügbaren Franken in den Wohnungsbau stecken. Stillgelegte Baugenossenschaften können in dieser Hinsicht leider eher grosszügig sein und bei der Mietzinserhöhung ein Auge zudrücken.

Wenn schon modernisiert werden muss, dann keine halbe Lösung, die auf die Dauer gesehen doch mehr Geld verschlingt. Eine halbe Lösung kann bereits in zehn Jahren wieder zu Modernisierungen zwingen.

Quote für Unterhalt, Abgaben, Verwaltung, Steuern

Bei den subventionierten Wohnbauten steht für Unterhalt, Abgaben, Verwaltung, Abschreibung und Steuern eine Quote von 2,5 Prozent zur Verfügung, unbekümmert ob das Haus 1940 oder 1960 erstellt worden ist. Wie sieht dies in der Praxis aus? Für eine Dreizimmerwohnung:

Jahr	Kosten	Quote 2,5 %	Quote 3,25 %	0,25 % Erneuerungskosten
1940	15 000.—	375.—	487.50	37.50
1950	30 000.—	750.—	975.—	75.—
1960	38 000.—	950.—	1235.—	95.—
1971	60 000.—	1500.—	—·—	150.—

Ein Gesuch um Erhöhung der Quote wurde eingereicht. Leider wurde dieses zurückgestellt. Wohl kann eine alte Liegeschaft heute noch bescheidene Überschüsse abwerfen, die Gesamtrechnung dürfte aber bei Berücksichtigung der periodischen Renovationen ein «technisches» Defizit aufweisen.

Erneuerungsfonds

Die Schaffung eines Erneuerungsfonds ist zweckmässig und gibt über den Stand der Betriebsrechnung ein besseres Bild. Ein Teil des Fonds ist kurzfristig anzulegen, damit bei grösseren Reparaturen, die gewöhnlich ja nicht über Nacht entstehen, das nötige Geld zur Verfügung steht. Es gibt Gemeinden, die den Genossenschaften Einlagen in diesen Fonds vorschreiben. Bei der Wehrsteuer ist diese Einlage zudem abzugsberechtigt.

Auch bei Neubauten ist eine Rückstellung erforderlich. Kein Mensch weiss genau, was der Mieter 1990 für Ansprüche stellt.

Finanzierung

Zum Teil stecken in den Altliegenschaften beträchtliche Reserven, die noch nicht ausgeschöpft sind. In normalen Zeiten ist eine Umfinanzierung kein Problem. Ist der Kapitalmarkt jedoch ausgetrocknet, müssen mehr eigene Mittel investiert werden.

Bauwillige Genossenschaften müssen wohl oder übel auch bei Modernisierungen versuchen, möglichst viel Fremdgeld zu erhalten. Stillgelegte Genossenschaften dürfen ruhig mehr eigene Mittel investieren. Wer weiterhin bauen und somit aktiv bleiben will, ist einfach auch bei Moderisierungen gezwungen, mit möglichst wenig Eigenkapital viel zu erreichen.

Das Anteilscheinkapital kann sicher in vielen Genossenschaften erhöht werden. Diese einmalige Aktion bringt sicheres Kapital, lässt sich aber nicht wiederholen. Die Führung einer eigenen Depositenkasse kann eine wertvolle Hilfe sein. Unsere Mieter haben zum Vergleich zu privaten Wohnungen einen günstigen Zins. Vom Mieter darf deshalb erwartet werden, dass er freiwillig einen Teil der Mietzinsersparnisse in Form von Depositen seiner Genossenschaft zur Verfügung stellt.

Mieterfragen – Mietzinsausgleich

Alle Fragen, die mit der Modernisierung in Zusammenhang stehen, sind frühzeitig mit den Mietern zu besprechen. Vor allem alte Leute haben Sorgen wegen der erhöhten Mietzinse. Eventuell liessen sich die Mietzinse von 85 bis 90 Prozent der Wohnungen um 3 bis 6 Prozent erhöhen. Die Differenz käme den Alten und Invaliden zugute. Eine andere Lösung ist die Schaffung eines Solidaritätsfonds, der jährlich mit 0,20 bis 0,50 Prozent der Mietzinseinnahmen gespiesen werden könnte.

Abbruch von Altwohnungen – Entschädigung der Mieter

An und für sich schuldet die Genossenschaft dem Mieter nichts. Wird durch den Abbruch von Altwohnungen ein grösserer Mehrgewinn an Wohnraum erzielt, könnte während 3 bis 5 Jahren ein Teil des Buchgewinnes den alten Mietern zur Verfügung gestellt werden. Beispiel:

Buchgewinn		500 000.—
Abzweigung für Umsiedler	150 000.— à 6 %	9 000.—
Verteilung auf 20 Mieter	jährlicher Zuschuss	450.—

Die Übernahme der Umzugskosten lässt sich diskutieren.

Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften

Die seinerzeit angeregte zentrale Einkaufsstelle für Apparate usw. kam nie zustande. Die eine Genossenschaft schwört auf diese Apparate, die andere bevorzugt die Konkurrenz. Wenn es schon bei den Neubauten nicht zum Klappen kam, dürfte es bei den Modernisierungen noch schwieriger sein, gemeinsam einzukaufen. Von Siedlung zu Siedlung, von Wohnung zu Wohnung weisen die Räume andere Grundrisse auf. Ein vermehrter Gedankenaustausch wäre sicher am Platze.

Öffentliche Hilfe

Mit Ausnahme der Berggebiete drängt sich eine öffentliche Hilfe nicht auf. Auch nach der Modernisierung sind die Mietzinse immer noch recht vorteilhaft.

Podiumgespräch

Nach dem gemeinsamen Mittagessen fand unter der Leitung von Professor Hch. Kunz ein Podiumgespräch statt, an dem teilnahmen: Frau S. Zimmermann, Olten; M. Aeschlimann, Architekt, Zürich; W. Balmer, Geschäftsführer, Bern; H. Bänninger, Direktor, Zürich; J. Piller, Volkswirtschafter, Zürich; P. Reinhard, Architekt, Zürich.

Da freie Diskussion vorgesehen war, konnten die Teilnehmer ihre Fragen formulieren, was denn auch mittels Fragezettel schriftlich erfolgte. Die Fragen betrafen in erster Linie technische und verwaltungsinterne Probleme.

Bei anderer Gelegenheit soll das Hauptergebnis des Gespräches publiziert werden.

Es ist im übrigen vorgesehen, die Fachtagung 1970 in einer speziellen Publikation auszuwerten und festzuhalten, damit daraus eine Art Handbuch für die Modernisierung und den Unterhalt von Altbauten wird. **