

Sanieren - ja?

Autor(en): **Gloor, F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **50 (1975)**

Heft 5

PDF erstellt am: **24.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104511>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sanieren – ja?

Bauen ist ein wirtschaftlicher Vorgang. Bauen ist die Verwertung von Land, Arbeitskraft und Material. Wohnungsbau ist grundsätzlich ein volkswirtschaftlich ökonomisches Problem. Je optimaler das Verhältnis des investierten Geldes zum Nutzwert für den Mieter liegt, je sozialer ist die Lösung.

Aber keine Wirtschaft ist wertneutral. Immer ist eine politische Seite damit impliziert. So bleibt wesentlich, welche Werte in einer einzelnen Wohnung bezüglich der Benutzungsarten, deren Lage, Lärm, Besonnung etc. etc. erfüllt sind. Jeder Preisvergleich ohne eine genaue Kenntnis dieser spezifischen Fakten ist wertlos! Infolge der verschiedenen Raumgrössen ist eine 3 Zi-WG möglicherweise für nur 3 oder 4 Personen zum Bewohnen angemessen – vielleicht im Extremfall sogar nur für 2. Zum Vergleich der ökonomischen Verhältnisse sind diese Eigenheiten der Wohnung ganz entscheidend.

Wohn-Qualität – was ist das?

Für die künftige Beteiligung bei der Finanzierung hat der Bund zur Prüfung der Baugesuche in diesem Jahr eine detaillierte Liste von minimalen Anforderungen, welche *alle* erfüllt sein müssen, vorgelegt. Insgesamt werden solche minimalen Anforderungen für ca. 75 «Zielgruppen» verlangt. Eine maximale Bewohnerzahl wird für eine Wohnung aufgrund der Qualitäten zugeordnet (z. B. 2 Personen pro Haushalt = 2 PHH). Allein schon für die Flächen der einzelnen Räume in der Wohnung werden die nachstehenden Voraussetzungen im neuen Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetz (WBS) verlangt (siehe Tabelle). Der Leser kann anhand der Tabelle überprüfen, wie weit seine, vielleicht schon etwas ältere, Wohnung den heutigen Flächenansprüchen genügen würde und in den Genuss der öffentlichen Finanzierung käme.

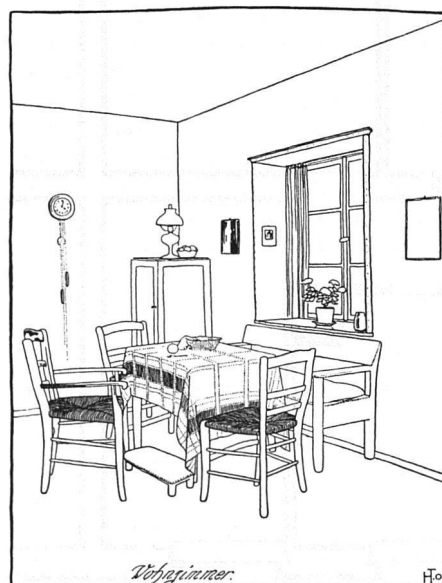
Stube mit Essplatz und Sitzgruppe in einem. So wohnte man bis 1945 – und heute?

WBS – Anforderungen an die Wohnfläche

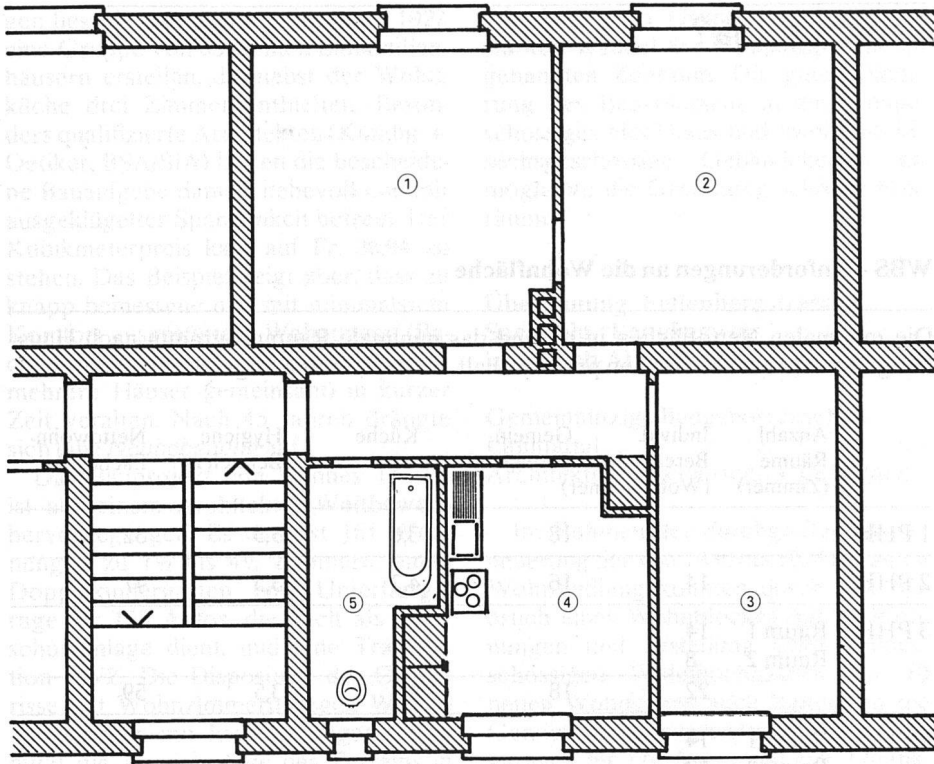
Die minimalen Nettoflächen in m² und das minimale Raumprogramm nach Haushaltgrössen (Anzahl Personen pro Haushalt = PHH) lauten folgendermassen:

	Anzahl Räume (Zimmer)	Individ. Bereich m ² (Wohnzimmer)	Gemein. Bereich m ²	Küche m ²	Hygiene Bereich m ²	Nettowohnfläche m ²
1 PHH			18	3,6	3,5	32
2 PHH		14	16	4,2	3,5	47
3 PHH	Raum 1	14				
	Raum 2	8				
		22	18	4,8	3,5	59
4 PHH	Raum 1	14				
	Raum 2	12				
		26	18	4,8	3,5	68
5 PHH	Raum 1	14			3,5	
	Raum 2	12			1,5	
	Raum 3	8				
		34	20	5,4	5,0	81
		14			3,5	
	Raum 2	12			1,5	
	Raum 3	12				
		38	20	5,4	5,0	89

Sind die einzelnen Voraussetzungen nicht erfüllt oder durch Einstufung in eine andere Haushaltgrösse nicht erfüllbar, scheidet die Wohnung von der Beurteilung aus. Es ist auch nicht zulässig, gleichzeitig in allen Bereichen nur die absolut minimalen Werte vorzusehen. Deshalb ist die Nettowohnfläche, inkl. Verkehrsfläche, höher angesetzt als die Summe der Mindest-Nettoflächen der einzelnen Bereiche.



Das Gros der Wohnungen, welches von den Baugenossenschaften seit 1920 bis 1950, oder länger, produziert wurde, ist ausgesprochen mager dimensioniert. Neben einer kleinen Küche von 6–8 m² ist über den sehr schmalen Korridor eine Stube von 15–18 m² erschlossen. Das Bad und WC sind in allen grösseren Wohnungen minimal und im gleichen Raum; manchmal fehlt sogar der Platz für ein Lavabo! Nur das Elternschlafzimmer hatte meist damals schon die auch heute noch ausreichenden 14–16 m². Der Anstieg der Konsumkraft der Mehrheit der Mieter in den vergangenen Jahren brachte nicht nur die Teuerung, sondern auch das Problem, wo wird das eigene Auto zwischen den Hauszeilen in den Grünanlagen versorgt, und auch, wohin kommt die Sitzgruppe und der separate Esstisch!

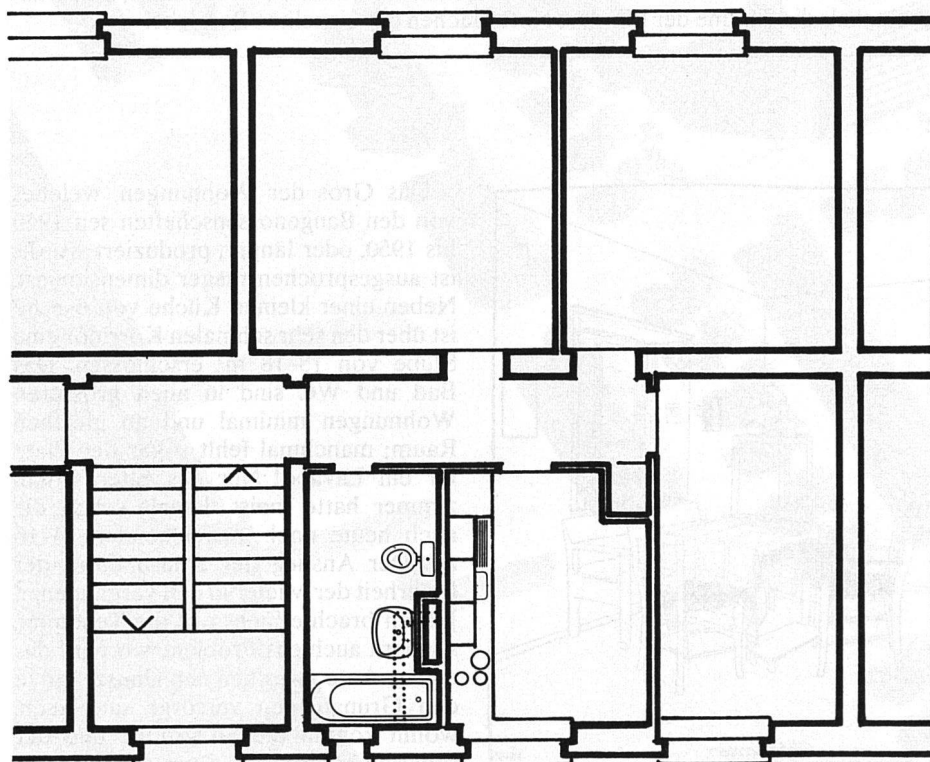
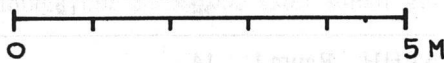


Ein Beispiel:

Sanierung einer 3 Zi-WG
 Baujahr 1922/23
 Miete damals 95.-/Mt.
 Bestehender Zustand
 Miete Fr. 175.-/Mt.
 Bruttowohnfläche 76,5 m²
 2 PHH

Sanierter Zustand
 Miete Fr. 475.-/Mt.
 Bruttowohnfläche 76,5 m²
 2 PHH

- ① Gemeinschaftsbereich 3,80/3,90 m
14,8 m²
- ② Raum 1 3,80/3,50 m
13,3 m²
- ③ Raum 2 4,40/2,30 m
10,1 m²
- ④ Küche 7,9 m²
- ⑤ WC, Bad 4,0 m²



Streng gemessen an den Kriterien der WBS-Normen (s. Kasten) wird dieser Wohnung lediglich eine Belegung mit 2 Personen zugeordnet. Nicht einmal das Elternschlafzimmer erreicht die geforderten minimalen 14,0 m²! Dieser Raum reicht also nur für 1 Erwachsenen. Aber auch der Gemeinschaftsbereich ist für 2 Personen noch um 1,4 m² zu klein. Ein Balkon fehlt.

Das Sanierungsprogramm dieser Wohnung enthält vorwiegend fällige Reparaturarbeiten und das Auswechseln von Installationen und Bauteilen. Einerseits, weil diese überaltert sind, und andererseits, weil sie den heutigen allgemeinen Wohnvorstellungen nicht mehr entsprechen.

- Die wesentlichsten Arbeiten sind:
- Zentralheizung statt Einzelöfen
- neue Sanitäranlagen u. Warmwasser
- neue elektrische Leitungen in Küche, Bad und Korridor
- Modernisierung des Bades
- Küchenkombination
- DV-Fenster
- umfassende Fassadenrenovation
- neue Cu-Spenglerarbeiten
- Dachreparaturen
- Waschküchen

Dies alles kostet zusammen für eine 3 Zi-WG ca. Fr. 45000.-. Bei einer Rendite von 7.5% verlangt diese Investition einen monatlichen Mehrzins von Fr. 280.- zum alten von Fr. 195.-. Total kommt die neue Miete auf Fr. 475.- oder pro Bewohner auf Fr. 237.-.

Was zeigt dieses Beispiel?

Zwar lassen sich mit einer Sanierung dieser alten, infolge der wachsenden Inflation aber immer billiger werdenden Wohnung die verschlissenen Bauteile zu heutigen Preisen auswechseln, aber eine entscheidende Qualitätsverbesserung der Wohnung wird damit kaum erzielt. Nur die Küchenkombination, die zentrale Beheizung und das neue Bad sind entscheidend anders. Im Bereich der Flächeneinteilung bleibt die Wohnung gleich und behält die Mängel bei einer «Vollbelegung» für die nächsten 40 Jahre.

Ohne eine exakte Überprüfung der Qualitätsverbesserung, welche durch eine Sanierung im Verhältnis zu den investierten Kosten erreicht wird, sollte nicht entschieden werden.

Gleichzeitig muss die leidige Sache mit der vielfach schlechten Landausnutzung erfasst werden. Die niedrige Miete hat nämlich nicht nur Vorteile für den jetzigen Mieter, sie garantiert auch äusserst günstiges Bauland für eine Neubebauung und kann gerade damit sogar eine Sanierung, wie sie das Beispiel zeigt, unter Umständen fragwürdig machen.

Approx. Kosten und Miete beim Neubau einer 3½ Zi-WG (AZ 1,0, Rendite 7,5%)	Anlagekosten	Miete
a) Land nach Marktpreis 92 m² à 600.- Baukosten 3½ Zi à 36000.-	55 000.- 126 000.-	340.- 790.- <hr/> 1130.-
b) Genossenschafts-Land 92 m² à 100.- Baukosten 3½ Zi à 36000.- Miete total im Monat	9 200.- 126 000.-	60.- 790.- <hr/> 850.-

Der Landanteil heute für eine neue 3½ Zi-WG von 92 m² in der Stadt Zürich beträgt ca. Fr. 55 000.- (600.-/m²) und damit 33% der Miete (ca. Fr. 340.-/Mt.). Durch Abbruch einer normal belasteten, alten Siedlung wird der Anteil am Landpreis ca. 6 × kleiner als im Fall, wo das Bauland zu marktüblichen Preisen erworben werden muss!

Die neue Wohnung kostet deshalb nicht ca. Fr. 1130.-/Mt., sondern «nur» ca. Fr. 850.-!

Diese 3½ Zi-WG kann nach den Anforderungen der WBS-Normen bequem durch 4 Personen bewohnt werden. Also: für 1 Person ergibt das eine Mo-

natsmiete von Fr. 212.-, gegenüber dem Betrag von Fr. 237.- im Fall einer Sanierung. Zudem ist neben dem 24 m²-Wohnraum noch eine Essküche von 14 m² enthalten.

Wird die Rechnung mit einer neuen 4 Zi-WG mit 110 m² (PHH = 6) gemacht, so sinkt die Miete pro Bewohner im Monat auf Fr. 162.-!

Ganz unberücksichtigt bleibt dabei noch, dass mit einer Neubebauung in diesem Fall ca. 180% Wohnfläche, gemessen an der bestehenden Siedlung, errichtet werden kann. Also Wohnraum für künftige Genossenschafter.

- Reparieren
 - Sanieren in kleinen Schritten
 - Gesamtanierung mit Zwischenbauten zur Verbesserung der Landausnutzung
 - Teilweise oder totale Neubebauung?
- Diese verschiedenen Möglichkeiten müssen auf ihren langzeitlichen Nutzungswert erfassbar gemacht werden.

Nur die für lange Zeit optimalste Investition, gemessen an der Qualität, sichert für alle Genossenschafter auf die Dauer die niedrigste Miete!

Jede Investition mit mangelhafter Qualitätsverbesserung treibt den Konsumentenpreis unangemessen in die Höhe. Es ist noch eine offene Frage, ob solche Fehlinvestitionen künftig in derart kurzer Zeit, wie in den vergangenen Jahren, durch eine stetig wachsende Inflation so schmerzlos werden.

(In der obigen Darstellung wurde die Problematik der Umsiedlung bewusst ausser acht gelassen).

Ferdinand Kugler

Auch in Basel aktuell: Die Modernisierung von Altwohnungen.

Wenn man in Basel die Berichte der älteren Wohngenossenschaften liest, kann man feststellen, dass die meisten von ihnen sich vor die gleichen Probleme gestellt sehen: Modernisierung der Altwohnungen, wozu im Hinblick auf die Teuerung ein weiteres Problem kommt: Die laufende Anpassung der Mietzinse an die Teuerung, wobei für die Genossenschaften (wie ja auch für die privaten Hausbesitzer) die Aufwärtsbewegung der Hypothekarzinsse eine gewichtige Rolle spielt.

Die Mieter verlangen heute mehr Komfort, moderne Wohnungen und wehe der Genossenschaft, welche die Zeichen der Zeit übersieht. Sie wird eines Tages grosse Mühe haben, ihre Altwohnungen an den Mann zu bringen, wenn diese Wohnungen nicht rechtzeitig modernisiert werden.

Nehmen wir zum Beispiel die Wohngenossenschaft «Im langen Loh», deren Liegenschaften am Morgartenring und an die Rigistrasse in den Jahren 1920 bis 1923 gebaut wurden. Die Genossenschaft, heute 55 Jahre alt, sieht sich vor das Problem gestellt: Generalrevision innen und aussen oder schrittweise Er-

neuerung, eventuell wieder mit Beteiligung in einem Verband. So oder so braucht es Eigenkapital, für Modernisierungen grösseren Stils wird die Kapitalbeschaffung auf Jahre hinaus schwierig sein und für Erneuerungen oder Weiterentwicklung ist immer Eigenkapital erforderlich. Für die Alterssiedlung Pilatusstrasse, an welcher der lange Loh beteiligt ist, waren z. B. 850 000 Franken notwendig.

Ähnlich liegen die Dinge bei der Mieter-Baugenossenschaft, welche letztes Jahr ihr 50jähriges Bestehen feiern konnte. Auch dort Modernisierung im grossen Stil: So wurden im Frühjahr 1974 auf Wunsch der Genossenschafter an der Wiesenstrasse die alten Fenster ohne Doppelverglasung durch Metallfenster mit Isothermglass ersetzt. Der mit der Modernisierung verbundene Mietzinsaufschlag wurde von den Mietern gerne übernommen.

Ein weiterer Vorteil: Durch besser schliessende Fenster können Heizkosten eingespart werden.

Kaum hatten die Bewohner der Wohnblöcke an der Wiesenstrasse ihre neuen Fenster, wollten auch 80 Mieter

am Wiesendamm das gleiche, was vom Vorstand bewilligt wurde. Die ganze Finanzierung erfolgte durch Eigenfinanzierung (Verdoppelung der Pflichtanteilscheine). Auch in den Blöcken an der Strassburgerallee wurde modernisiert. 16 Zweizimmerlogis erhielten eine Badegelegenheit (Douche). Ferner wurden Spültröge aus Chrom und zentrale Warm-Wasseranlagen installiert. Die Jahresversammlung der MBG hat übrigens den Vorstand ermächtigt, auf dem eingeschlagenen Weg der Modernisierung der 417 Wohnungen der MBG, soweit der Wohnkomfort den heutigen Ansprüchen nicht entspricht, fortzufahren.

Für die älteren und meist gut fundierten Genossenschaften dürfte sich das System der Eigenfinanzierung - Erhöhung des Pflichtanteilscheinkapitals, Appell zu freiwilligem Zeichnen von weiteren Anteilscheinen bewähren -, wobei für die freiwilligen Mehrzeichnungen eine marktkonforme Verzinsung interessant ist. Müsste das Geld bei der Bank aufgenommen werden, müsste auf alle Fälle mit einem höheren Zins gerechnet werden!