Probleme der Altbau-Sanierung

Autor(en): **Maurer, Adolf**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **51 (1976)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-104626

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Probleme der Altbau-Sanierung

Auf mehrfachen Wunsch von Teilnehmern an der Arbeitstagung vom 19.6.1976 in Olten wird das Referat des Zentralpräsidenten SVW nachstehend abgedruckt, allerdings gekürzt. Die vom Referenten aufgezeigten Probleme der Altbau-Sanierung haben tatsächlich eine allgemeine Bedeutung für alle, die am Gedeihen der Baugenossenschaften interessiert sind. (Red.)

Baugenossenschaften sind nicht nur Bauunternehmungen, sondern vor allem Liegenschaftenverwalter. Darum hat der Schweizerische Verband für Wohnungswesen schon wiederholt diesbezügliche Arbeitstagungen durchgeführt, und zwar für die administrativen wie auch die technischen Belange. Nach längerer und gründlicher Vorarbeit konnte unsere verbandsinterne technische Kommission 1974 die Fachschrift «Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen» herausbringen. Das einschlägige Handbuch fand verdienterweise eine überaus gute Aufnahme und einen entsprechenden Absatz. Die diesjährige Arbeitstagung ist eine Fortsetzung bisheriger Aktivität.

Die Baugenossenschaften besitzen automatisch immer mehr Wohnungen, die über 20 Jahre alt sind. Deren baulich-technischer Zustand ist zu überprüfen und nötigenfalls zu verbessern. Bauliche Sanierungen sind bei älteren Liegenschaften irgendeinmal unumgänglich. Zur Zeit drängen sich solche Erneuerungsarbeiten aber geradezu auf, und zwar aus folgenden Gründen: Unsere Bauwirtschaft, insbesondere im Sektor Hochbau, braucht unbedingt Arbeit. Im Sinne einer Arbeitsbeschaffungsmassnahme leistet der Bund Finanzierungshilfe, die man ohne grossen Papierkrieg und zu attraktiven Konditionen erhalten kann. Beide Gesichtspunkte sollten auch für Baugenossenschaften Ansporn sein, jetzt zu sanieren. Sie würden jetzt etwas tun, dem sie auf die Dauer ohnehin nicht ausweichen können, würden aber zurzeit auch noch von den gegenwärtig günstigen Preisen im Baugewerbe profitieren.

Für recht viele Baugenossenschaften ist die Frage einer gründlichen und grosszügigen Wohnungssanierung irgendwie eine Art «Stunde der Wahrheit». Spätestens zu diesem Zeitpunkt wird manchenorts offensichtlich, wo man «Vogel-Strauss-Politik» machte, wo man bastelte und wurstelte.

Die Verantwortung und Verpflichtung der Genossenschaftsorgane

Es liegt im persönlichen Ermessen, ob man eigenes Gut, eigene Habe verlottern und entwerten lassen will. Die Liegenschaften, die die Genossenschaftsfunktionäre verwalten, sind aber Eigentum aller Genossenschafter. Sie sind gleichsam Beauftragte, eine Art «Treuhänder». Dieser Auftrag ist in Artikel 902 des OR (Obligationenrecht) folgendermassen umschrieben: «Die Verwaltung (in unserem Falle der Vorstand) hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftliche Aufgabe mit besten Kräften zu fördern.»

Zur grundsätzlich vorgeschriebenen Sorgfaltspflicht gehört ohne Zweifel der Unterhalt der Liegenschaften, d.h. die Werterhaltung des genossenschaftlichen Vermögens, das zumeist aus Liegenschaften und Fonds besteht. Eine Vermögensverminderung kann durch zu grosse Abnützung oder schlechten Unterhalt entstehen. Zu spät durchgeführte Wiederherstellungsarbeiten sind erfahrungsgemäss unwirtschaftlich.

Überalterte Wohnungen können zu Schwer- oder Nichtvermietbarkeit führen und damit zu sehr empfindlichen Mietzinsausfällen. Je länger je mehr sind überalterte Wohnungen ohne den heute üblichen Wohnkomfort schwerer zu vermieten.

Die Beurteilung des für diese und eine nächste Zeit nötigen Wohnungsstandards erfolgt irgendwie subjektiv. Alte, langjährige Mieter (und Vorstandsmitglieder!) wünschen eher selten eingreifende bauliche Sanierungen. Für diese Kategorien ist Erneuerung gleichbedeutend mit Unruhe, Umtrieben und Mietzinserhöhungen. Das Mitspracherecht der Mieter entbindet aber die zuständigen Verwaltungsorgane nicht von der gesetzlichen Sorgfaltspflicht. Wer und was nach ihm kommt, ist dem Mieter meistens egal. Er denkt verständlicherweise nur an die Gegenwart und seine eigene nahe Zukunft.

Erneuerungsfonds

Dass Altbau-Sanierungen kostspielig sind, weiss man. Diese müssen irgendwie und irgendwann einmal bezahlt werden. Wenn im voraus nicht bezahlt wird, muss dies nachgeholt werden. Einmal wird der Mieter zur Kasse gebeten.

Zur Sorgfaltspflicht im Sinne des zitierten OR-Artikels zählt auch die Reservebildung. Nach Art. 860 OR sind Genossenschaften ausdrücklich «verpflichtet zur Bildung und Äufnung eines Reservefonds.» Zu viele Baugenossenschaften haben hier gesündigt. Sie machten ihren Mietern Geschenke in Form von zu niedrigen Mietzinsen, ohne an die Aufgaben und Lasten der Zukunft zu denken. Sie machten keine oder nur zu geringe Rückstellungen, obschon sie wissen sollten, dass gewisse Baumaterialien und Bauteile nach 15 bis 30 Jahren erneuert werden müssen.

Die Stadt Zürich verpflichtet ihre Baugenossenschaften zu jährlichen Einlagen in einen Erneuerungsfonds von ¼% der Netto-Anlagekosten. Zusätzlich kommen dazu die Fondszinsen von 4%. Im Laufe der Jahre läppern sich diese Leistungen zu einem beachtlichen Betrag zusammen.

Notwendigkeit einer gesunden Finanzpolitik

Unter diesem Titel äusserte sich Dir. H. Bänninger von der Zürcher Kantonalbank in unserem Handbuch «Unterhalt und Erneuerung»: «In meiner Tätigkeit muss ich leider vielfach feststellen, dass Genossenschaften mit dem Begehren an die Bank herantreten, ihnen die vollen Baukosten als Darlehen zu gewähren. Ich finde dies verfehlt, denn auch die Genossenschaften sollen von ihren Mietern Mietzinse verlangen, die ihnen gestatten, die nötigen Rücklagen für die späteren Renovationen vorzunehmen.»

In der gleichen Schrift stellt Arch. Max Aeschlimann fest: «Zu häufig wird die Erfahrung gemacht, dass für Wohnbauten keine gute Altersvorsorge getrieben wird.»

Zur Sorgfaltspflicht gehört ganz bestimmt auch der Einzug genügender Mietzinse, der eine angepasste Reservebildung ermöglicht. Irgendwer muss irgendwann bezahlen. Wenn nicht vorbezahlt wird, muss nachbezahlt werden. Bei Erneuerungsarbeiten werden von den Behörden in der Regel bei Baugenossenschaften mit zu niedrigen Mietzinsen 75 bis 90% der Gesamtbaukosten als wertvermehrend akzeptiert, d.h. diese können auf die Mietzinse abgewälzt werden.

Information und Mitsprache

Information und Dokumentation erleichtern alle Entscheidungen, sowohl zuerst bei den zuständigen Verwaltungsinstanzen, später bei den betroffenen Mietern und den anderen Genossenschaftern. Die Zeit der «einsamen Beschlüsse» scheint mir vorbei zu sein. Schliesslich haben die Mieter während des Umbaus mancherlei Unbill (Unruhe, Lärm, Schmutz, Einschränkungen) zu tragen. Sie werden auch von Mehrzinsen direkt betroffen. Deshalb haben die Mieter ein legitimes Interesse, voll ins Bild gesetzt zu werden.

Noch einmal sei's gesagt: Ein weitgehendes Mitspracherecht der Mieter entbindet die verantwortlichen Genossenschaftsorgane aber nicht von der letzten Verantwortung des Vorstandes. Der Mieter denkt verständlicherweise zuerst an sich und ist immer irgendwie Partei. Die nach Statuten und OR Verantwortlichen haben hingegen die Lagebeurteilung und die Entscheide längerfristig und sachlich auszurichten. *Adolf Maurer*