

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 53 (1978)

**Heft:** 6: Ein Problem von zunehmender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen

**Artikel:** Erneuerung von Wohnungen - ein Problem von zunehmender Aktualität

**Autor:** Mühlmann, Hans E.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104782>

#### 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:** 20.02.2026

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

## Erneuerung von Wohnungen – ein Problem von zunehmender Aktualität

In zunehmendem Mass hat sich der Schweizerische Verband für Wohnungswesen seit Jahren mit der Frage der Wohnungserneuerung beschäftigt. Das ist verständlich, wenn man bedenkt, dass auch die genossenschaftliche Bausubstanz allmählich zu veralten droht, wenn nicht energisch Erneuerungs- und auch Modernisierungsarbeiten an die Hand genommen werden. Am Verband aber liegt es, auf der einen Seite die Mitgliedergenossenschaften aufmerksam zu machen auf die Dringlichkeit solcher Renovationsarbeiten, auf der andern Seite mit Rat und Tat diesen angeschlossenen Organisationen zur Seite zu stehen.

### Die Jahrestagung 1978

stand ganz im Zeichen dieser dringlichen Forderung. Dass der Ruf von den angeschlossenen Genossenschaften verstanden wird, hat diese Jahrestagung bewiesen, fanden sich doch sehr viele Vertreter von angeschlossenen Genossenschaften am 22. April 1978 in Olten ein, um sich über diese Fragen orientieren zu lassen und auch selbst die Mit-Genossenschafter zu orientieren über eigene Anstrengungen auf diesem Gebiet.

Allen voran hat auch das *Bundesamt für Wohnungswesen*, dessen Direktor Th.C. Guggenheim als erster Referent über die Hilfe des Bundes für die Erneuerung von Wohnungen zu dieser Frage Stellung nahm, auf dem Gebiete dieser Wohnungserneuerung sich eingesetzt. Das ist verständlich, wenn wir bedenken, dass in unserem Land von den 2,57 Millionen Wohnungen zwischen 400000 und 800000 erneuerungsbedürftig sind. Der Bund hat denn auch verschiedene Massnahmen getroffen, um auf diesem

Gebiete grösseren Bauträgern mit Krediten und auf verschiedene andere Arten unter die Arme zu greifen. Diese Massnahmen sind für Betagte, Invalide und Pflegebedürftige in der Weise erweitert worden, dass auch à-fonds-perdu-Beiträge möglich sind, durch die eine Senkung der Belastung nach der Erneuerung ermöglicht werden soll.

Im kommenden Sommer soll darüber hinaus eine gesamtschweizerische Erhebung durchgeführt werden, die es dem Bundesamt für Wohnungswesen ermöglichen soll, eigentliche «Sanierungsstrategien» ins Auge zu fassen. Gleichzeitig sollen auch im Ausland gesammelte Erfahrungen herangezogen werden, bevor neue Aktionen eingeleitet werden.

Der Präsident der Baugenossenschaft «Neubühl», Architekt P. Cerliani, hatte es übernommen, aufgrund seiner Erfahrungen in der von ihm präsidierten Baugenossenschaft zu orientieren über das

### Vorgehen bei der Wohnungserneuerung.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Baugenossenschaft «Neubühl» in Wollishofen um eine eigentliche Pioniersiedlung gehandelt hat, die vor bald fünfzig Jahren erstellt worden ist. Die Siedlung wirkt trotz ihres Alters noch heute moderner als die meisten Bauten, die ringsum seither erstellt worden sind. In einer Ausstellung hat im vergangenen Herbst das Kunstgewerbemuseum auf diese Siedlung eingehend hingewiesen und damit gezeigt, was man auch heute noch unter dem Begriff «Neues Bauen» sich vorstellen kann.

Indessen hat der «Zahn der Zeit» auch an dieser Siedlung zu nagen begonnen

und vieles, was vor fünfzig Jahren als der Zeit vorauselend betrachtet werden konnte, ist heute erneuerungsbedürftig geworden. Dass die Mitglieder dieser Genossenschaft jedoch auch heute noch auf der «Höhe der Zeit» stehen, das haben sie durch ihren Beschluss bewiesen, für die Sanierung von 42 Wohnungen einen Kredit von 1,6 Millionen Franken zu bewilligen.

Der Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, Nationalrat O. Nauer, gab den anwesenden Delegierten zahlreiche Hinweise, die bei Erneuerungsarbeiten entscheidend sind.

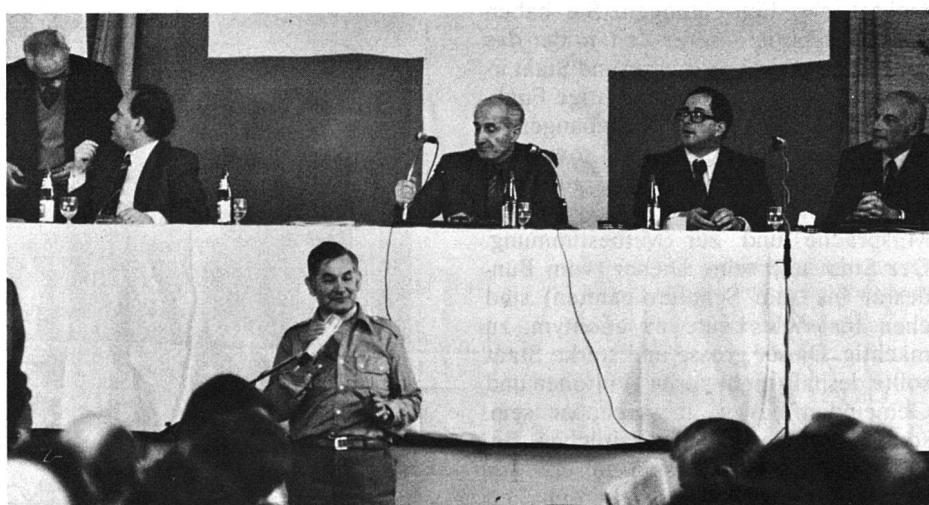
Jeder Genossenschafter dürfte sich darüber klar sein, dass Erneuerungen mit Kosten verbunden sind, die nicht aus eigenen Mitteln aufgebracht werden. In der Person des Präsidenten der Direktion der Genossenschaftlichen Zentralbank AG, Basel, Dr. E. Leemann, nahm der Bankfachmann Stellung

### zur Frage der Finanzierung und der Mietzinsgestaltung.

Er wies darauf hin, dass die Banken heute in der Regel gerne bereit sind, derartige Erneuerungsvorhaben zu finanzieren, da wir ja immer noch in einer Zeit der Geldflüssigkeit leben. Man muss sich jedoch darüber klar sein, dass nur sorgfältig geplante und einwandfrei vorbereitete Projekte auf die Unterstützung einer Bank rechnen können und dass der Genossenschafter selbst nach Vollerfüllung der Erneuerung sein «Scherlein» beizutragen hat.

Die unter der Leitung des Zentralpräsidenten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, alt Stadtrat A. Maurer, Zürich, durchgeführte Tagung kann als voller Erfolg betrachtet werden.

Es käme einer Unterlassungssünde gleich, wenn wir hier darauf verzichte-



### Unsere Bilder:

Links der Tisch der Referenten. Von links nach rechts: Nationalrat Otto Nauer, Fürsprech Thomas Guggenheim, Verbandspräsident Adolf Maurer, Architekt Peter Cerliani, Dr. E. Leemann. Im Vordergrund Verbandssekretär Karl Zürcher. Rechts: Ein Ausschnitt aus der grossen, interessiert lauschenden Teilnehmerschar.

ten, auch auf den Teil der Veranstaltung hinzuweisen, der sich in Form eines

### «Hearing»

abgespielt hat. Unter dem Vorsitz von E. Matter, alt Direktor von Coop Basel ACV, haben sich als Antwortende sämtliche Referenten und noch zwei Vertreter der Technischen Kommission des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen beteiligt, während aus dem Kreis der Teilnehmer die verschiedenartigsten Fragen auftauchten.

Alles in allem: Die von Karl Zürcher, dem Zentralsekretär des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, in gewohnt hervorragender Art vorbereitete und durchgeführte Tagung hat einen ausgezeichneten Verlauf genommen. Nachfolgend publizieren wir eine Zusammenfassung der Tagungsreferate.

Hans E. Mühlmann

sich die demographische und gesamtwirtschaftliche, insbesondere aber auch die wohnungswirtschaftliche Situation in unserem Land verändert. Dadurch ist dem Sanierungsartikel im WEG unvermittelt grössere Bedeutung zugekommen. Bedingt durch die Rezession verabschiedete das Parlament im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsprogramme den Bundesbeschluss vom 20. Juni 1975 über die Erneuerung von Altwohnungen.

Die Aktion zur Erneuerung bestehender Wohnungen aus dem Jahre 1975 verfolgte – wie erwähnt – primär beschäftigungspolitische Ziele. Es war zum vornherein klar, dass eine solchermassen motivierte Aktion auf keinen Fall längerfristig Bestand haben kann. Einerseits konnten Bürgschaften bis zu 90 Prozent der Erneuerungskosten zugesichert und andererseits – als Hauptanreiz – Kapitalzinszuschüsse gewährt werden. Diese belaufen sich auf 12 Prozent der Erneuerungskosten und werden innert sechs Jahren in gleichmässigen Raten ausbezahlt.

Wie der Gesamtnutzen dieser Aktion alles in allem einzustufen ist, ist recht schwierig festzulegen. Das beschäftigungspolitische Ziel ist vermutlich erreicht worden, da innert kurzer Zeit 50 Millionen Franken an Kapitalzinszuschüssen für rund 10 500 Wohnungen zugesichert wurden, was ein Bauvolumen von insgesamt rund 450 Millionen Franken ausgelöst haben dürfte.

Nach heute geltendem Recht stehen für Sanierungshilfen des Bundes zum einen das Gesetz über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten und zum andern das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz mit seinen verschiedenen Möglichkeiten zur Verfügung.

Der Bund kann dadurch u.a. Dachorganisationen von gemeinnützigen Wohnbauträgern oder -organisationen – etwa dem Verband für Wohnungswesen – zinsgünstige oder zinslose Darlehen gewähren.

Nach den bisher gesammelten Erfahrungen eignet sich das Förderungskon-

zept nach WEG vor allem für umfassende Erneuerungsvorhaben. Bei kleineren Einzelanierungen hat sich das WEG als ungeeignet herausgestellt. Dies ist einer der Gründe, im Sanierungsbereich zu neuen Lösungen zu gelangen.

Weil wir eine rein konjunkturpolitisch ausgerichtete Altbausanierung ablehnen und es sehr problematisch ist, sich nur auf punktuelle Eingriffe zu beschränken, fahren wir dort weiter, wo unsere internen Vorbereitungen wegen der beschäftigungspolitischen Massnahmen unterbrochen wurden. Die Forschungskommission Wohnungswesen beschäftigt sich unter anderem auch damit, die Grundlagen zu erarbeiten, auf denen sich Wege für ein sinnvolles Ausmass staatlicher Aktivitäten auf dem Gebiet der Sanierungen ablesen lassen. Weiter wird sie Massnahmen aufzeigen, wie die gesetzlich verankerten Ziele innerhalb der als zweckmässig erachteten Interventionsstufe erreicht werden können.

Wenn die Ergebnisse der verschiedenen Projekte der Forschungskommission Wohnungswesen vorliegen und andere noch offene Lücken aufgefüllt sein werden, kann mit Kantonen- und Gemeindebehörden das Gespräch aufgenommen und das weitere Vorgehen abgeklärt werden. Eine wichtige Rolle für diese künftigen Entscheide wird schliesslich die öffentliche Finanz- und Budgetpolitik sein. Denn eines steht jetzt schon fest: Mit den heute bei Bund, Kantonen und Gemeinden verfügbaren finanziellen Mitteln zur Förderung von Wohnbaumassnahmen lassen sich keine umfassenden Sanierungs- und Erneuerungsprogramme durchführen.

## Allgemeine Erläuterungen

Zusammenfassung des Referats von Nationalrat O. Nauer, Geschäftsführer der Allg. Baugenossenschaft Zürich

Abgesehen von einigen wenigen Ausnahmen erfolgte die Wohnungsproduktion

