Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 53 (1978)

Heft: 6: Ein Problem von zuhnemender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen

Artikel: Finanzierung und Mietzinsgestaltung

Autor: Leemann, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104785

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: 28.12.2025

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

WC-Anlagen bieten einen ungenügenden Ersatz für die demontierten alten Apparate. Ähnliche Probleme stellen sich bei der Küchenbenützung während der Demontage der alten Kücheneinrichtung oder gar bei gleichzeitiger Umstellung von Gas auf Elektrisch. Um den Einwänden der von einer Erneuerung betroffenen Mieter begegnen zu können, ist in allen Phasen, sei es bei der Projektbesprechung oder während der Erneuerung, eine umfassende Orientierung und die Pflege eines ständigen, persönlichen Kontaktes mit den Mietern von entscheidender Bedeutung.

Längstens alle drei Jahre sollten alle Gebäulichkeiten und Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. Dies ermöglicht einerseits die rechtzeitige Einleitung der laufenden Unterhaltsarbeiten und bietet anderseits einen ständigen Überlick über die Alterungs- und Abnützungsvorgänge an den Bauten. Eine gute Check-Liste erleichtert diese Aufgabe.

Finanzierung und Mietzinsgestaltung

Zusammenfassung des Referates von Dr. E. Leemann

Soweit die Kosten einer Erneuerung nicht aus eigenen Mitteln gedeckt werden können, bereitet die Finanzierung mit fremden Mitteln in der heutigen Zeit ausgesprochener Geldflüssigkeit an sich keine Schwierigkeiten. Bei partiellen Erneuerungen besteht der einfachste Weg darin, vorhandene Hypotheken zu erhöhen. Die Deckungswerte der Pfandobjekte sind in den Jahren der Teuerung derart angestiegen, dass sie meistens eine erhebliche Belehnungsreserve enthalten. Bei der Aufstockung von Hypotheken sollten jedoch die üblichen und bewährten Limiten eingehalten werden. Wenn Liegenschaften umfassend renoviert werden, liegt die Aufnahme eines Umbaukredites in der Regel im Interesse der Genossenschaft.

Der Einsatz fremder Mittel bringt indessen zwangsläufig eine Mehrbelastung des Schuldendienstes, also von Zinsen und Amortisation, mit sich. Sie kann grundsätzlich zum überwiegenden Teil auf die Mietzinse überwälzt werden. Bei subventionierten Liegenschaften werden die Mietzinse von den Behörden festgesetzt. Für alle übrigen Objekte ist der Missbrauchsbeschluss massgebend, der die Kosten umfassender Überholungen in der Regel bis zu 70% als wertvermehrende Investitionen anerkennt. Bis zu dieser Grenze dürfen sie im Rahmen der Kostenmiete als Mehrleistung des Vermieters überwälzt werden. Daneben stützt sich der Missbrauchsbeschluss noch auf die Vergleichsmiete, welche sich an den orts- und quartierüblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen orientiert. Die Mieter werden für eine Mietzinserhöhung Verständnis aufbringen, wenn die Mieten nach der Erneuerung im Vergleich zu Neubauwohnungen und im Verhältnis zur Verbesserung der Wohnqualität immer noch günstig sind.

Schwierig wird es für die Genossenschaften vor allem dann, wenn die zusätzlichen Kosten, die sich nicht auf die Mietzinsen überwälzen lassen, nicht aus Erneuerungsreserven oder aus anderen Quellen der Betriebsrechnung gedeckt werden können. Dabei sollten auch nach einer Renovation Erneuerungsreserven gebildet werden, hält doch eine renovierte Liegenschaft nicht ewig allen Ansprüchen stand.

Was die Hilfe des Bundes bei der Finanzierung und Mietzinsgestaltung anbetrifft, so sei auf den Beitrag von Herrn Fürsprech Guggenheim verwiesen. Daneben leisten auch einzelne Kantone und Gemeinden im Falle von Erneuerungen finanzielle Unterstützung. Und schliesslich sei der Fonds de roulement des SVW nicht vergessen.

Vorgehen bei der Erneuerung von Bausubstanz

Zusammenfassung der Ausführungen von Peter Cerliani, Arch.

Die Genossenschaft Neubühl erstellte in den Jahren 1930 bis 1932 195 Wohnungen, je zur Hälfte auf Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen verteilt. Es kommen alle Wohnungsgrössen von ein bis sechs Zimmern vor. Daneben gibt es in der Siedlung noch ein Büro für die Verwaltung, Ateliers für Grafiker, Maler und Architekten, drei Verkaufsräume und ein Clublokal.

Im Äussern blieb alles in der ursprünglichen Art erhalten. Im Innern der Häuser aber haben viele Veränderungen stattgefunden, weil die Siedlung lebt. Dauernd müssen grosse Anstrengungen unternommen werden, damit die Gebäude und die Freiflächen einen gepflegten Eindruck machen. Die Gartenanlagen machen uns zurzeit keine grossen Sorgen, denn der grösste Teil der Flächen ist den Genossenschaftern zur persönlichen Nutzung, und damit verbunden, zur individuellen Pflege überlassen. Im Sommer, wenn Bäume, Sträucher und Stauden das volle Blätterwerk tragen, verschwinden die Gebäude darin, und es entsteht der Eindruck einer Parklandschaft.

An den Gebäuden aber nagt der Zahn der Zeit. Farbe blättert ab, Eisenteile rosten durch, es gibt Risse im Mauerwerk, Verputz fällt ab, Holzwerk fault, Böden nutzen sich ab usw. Auch Modeströmungen und die stark geänderten Ansprüche neuer Mietergenerationen, neue bautechnische Erkenntnisse und Forderungen zugunsten eines besseren Umweltschutzes stellen vieles in Frage.

Die grosse Sorge um den Zustand der baulichen Substanz zwang den Vorstand, sich mit allen Problemen auseinanderzusetzen. Um die dabei anfallende Arbeit bewältigen zu können, wurden verschiedene Arbeitsgruppen gebildet (für Küchen, Bäder, Fassaden, Schallschutzfragen usw.).

Es wurden Pläne erarbeitet, Ziele abgesteckt, Versuche gemacht, und die Genossenschafter wurden laufend an Generalversammlungen und zusätzlich neu eingeführten Orientierungsabenden informiert.

Wir haben unsere Genossenschafter mit Projektstudien von Kunstgewerbeschülern über unsere Küche, WC und Bäder konfrontiert und so auf den offenkundigen Unterschied zwischen modernen und unseren «Pionier-Küchen» hingewiesen. Um die Genossenschafter vermehrt auf die Erneuerunsprobleme aufmerksam zu machen, wurde eine Arbeitsgruppe mit tatkräftigen Männern und Frauen gebildet, die dann beinahe sämtliches Eisenwerk zu ebener Erde mit Rostschutzanstrichen behandelte. Wir glauben, dass diese Aktion stark dazu beigetragen hat, das Verantwortungsbewusstsein für die bauliche Substanz zu fördern. Was wir erhofft hatten, trat ein: Mehrere Genossenschafter unterstützten den Vorstand und auch die Arbeitsgruppen und ermahnten alle andern, zur Bausubstanz vermehrt Sorge zu tragen. Die Genossenschafter liessen sich ansprechen, und der Weg zu grösseren Sanierungen war geebnet.

Der Vorstand kommt einem heute allgemein immer stärker geäusserten Wunsch nach verbesserter Information entgegen. Wir berichten seit einiger Zeit über alle in der Siedlung vorkommenden Ereignisse. Es wurde ein neues Mitteilungsblatt geschaffen, die sogenannte «Neubühl-Information».

Es freut uns nun besonders, dass die Genossenschafter vor kurzem der En-bloc-Sanierung von 42 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern zustimmen konnten. Die Umbauarbeiten sind zurzeit in vollem Gang.

- Im Neubühl wohnen zurzeit nur noch 365 Personen.
- Sie bewohnen 663 Zimmer.
- Pro Zimmer macht dies 0,597 Bewohner, was sehr wenig ist.
- Es hat nur noch 71 Kinder in der Siedlung.

Es wird unsere Aufgabe sein, alles zu unternehmen, um die Siedlung wieder zu ihrem ursprünglichen Leben zu erwekken, denn, so meinen wir:

- Möglichst viele Menschen sollen von dieser einzigartig schönen Wohnlage profitieren und hier glücklich sein.