

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 56 (1981)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Sanfte Renovation ist Flickwerk  
**Autor:** Meier, Ernst  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105052>

### **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:** 13.01.2026

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

Der Begriff «sanfte Renovation» wird in jüngster Zeit gerne verwendet und häufig von Mitbürgern in Diskussionen eingeworfen. Dabei spürt man jedoch, dass niemand so recht weiss, was eigentlich damit gemeint ist. Aber es klingt intellektuell, sozial und unverbindlich. Und das ist entscheidend. Wir kennen ja noch mehr solcher Modewörter wie «Infrastruktur», «Lebensqualität», «Selbstverwirklichung» usw.

### Für Bauleute gelten nur Fakten

Für rechte Bauleute gelten Fakten. Sie wollen nicht mit undefinierten Begriffen oder Ideologien hantieren. Restauration, Sanierung und Renovation sind nur zu umschreiben aufgrund von fachlichen Analysen über jede einzelne Altbau in ihren Zusammenhängen. Der Architekt soll aus einer umfassenden Grundhaltung heraus als verantwortungsbewusster Mensch die sozialen, kulturellen, planerischen, konstruktiven, wirtschaftlichen und baujuristischen Fragen zu einer Gesamtansicht zusammenfügen und der Bauherrschaft aus seiner Erfahrung einen optimalen Vorschlag unterbreiten. Dies kann je nach Fall zu einem «chirurgischen» Eingriff, zum Abbruch, zur Renovation oder gar nur zur kurzlebigen «Kosmetik» führen.

### Kurzlebige Kosmetik oder langdienende Renovation?

Da unter dem Begriff «sanfte Renovation» gegenwärtig oft auch nicht fachgerechte Bauarbeiten propagiert werden, will sich die Vereinigung Pro Renova vermehrt an Mieter und Hauseigentümer wenden. Dabei gilt es vor allem Renovationen ins Auge zu fassen, welche durch die Hauseigentümer den Mietern überbunden werden, wobei der Problembereich des gesamten Hauses nicht wahrgenommen wird. Denn da gelangt man bereits in den Bereich der «wilden», oft nach Bastelmanier ausgeführten Wohnungsrenovationen, welche sowohl dem nächsten Mieter als auch dem Hauseigentümer grosse Sorgen bereiten. Solche heisse Eisen anzupacken bringt voraussichtlich keine Lorbeeren ein, aber dies gehört in den Aufgabenkreis der Vereinigung «Pro Renova».

### Massenmedien verzerren oft den Ist-Zustand

«Renovieren» scheint in der Berichterstattung mancher Massenmedien und in verschiedenen Publikationen der jüngeren Zeit vor allem eine sozialpolitische Aufgabe geworden zu sein. Nicht selten wird dabei übersehen, dass unge-

wöhnlich niedere Mietzinse in Altbauten nur durch den Verzicht auf ausreichende Renovationsarbeiten, also durch die bewusste Inkaufnahme des Zerfalls des betreffenden Objekts, möglich sind. Über kurz oder lang ist damit der Abbruch des scheinbar günstigen Wohnraums einprogrammiert.

Gegen undichte Dächer, Senkungen im Fundament, altersschwache elektrische Anlagen, Heizungen mit ungenügendem Wirkungsgrad usw. helfen weder Schlagworte wie «sanfte Renovation» noch die Angebote der Do-it-yourself-Läden. Gerade weil die Pro Renova ihre sozialpolitische Verantwortung ernst nimmt, ist sie bestrebt, die Diskussion um die Frage, was denn nun eine «vernünftige» Renovation sei und was nicht, auf eine sachliche Basis zu stellen. Gegen Schlagworte helfen nur fundierte Aussagen. In der Folge sollen daher einige grundsätzliche umbau-, sanierungs- und renovationsspezifische Besonderheiten zur Darstellung gelangen.

### Wann lohnt sich eine Sanierung?

Ob sich eine Sanierung letztlich lohnt oder nicht, hängt von zwei Hauptfaktoren ab:

- in technischer Hinsicht von den Alterserwartungen von Wohngebäuden, ihrer Bauteile und Einrichtungen;
- in individueller Hinsicht von der Entwicklung des Lebensstandards und von den Wohngewohnheiten.

Das kritische Alter einer Wohnung ist dann erreicht, wenn deren Bauteile sich dem Ende ihrer Lebenserwartung nähern oder wenn deren Wohnqualität den zeitgemässen Anforderungen nicht mehr genügt. Dieser Sachverhalt lässt sich leider nicht als sinnfällige Grafik darstellen, aus der sich das kritische Alter im Schnittpunkt der absteigenden Kurve des Lebensalters von Baumaterialien und der aufsteigenden Kurve des Lebensstandards finden liesse.

### Echte Altbauten sind leichter zu sanieren

Wer sich mit Renovationen und Umbauten befasst, kann feststellen, dass Wohnungen nicht in erster Linie wegen Erreichens der Altersgrenze der Baumaterialien veralten, sondern meistens, weil sie räumlich und ausstattungs-mässig den gestiegenen Anforderungen



nicht mehr genügen. So können zum Beispiel Altstadtwohnungen bei gutem Unterhalt und periodischer Modernisierung während Jahrhunderten einen hohen Wohnwert bewahren, währenddem viele Wohnbauten aus der Zeit der «Wohnung für das Existenzminimum» um 1930 heute schon hoffnungslos veraltet sind. Auch ist es meistens viel einfacher, Wohnungen aus der Zeit der Jahrhundertwende, die nebst der geräumigen Küche einen grossen Korridor enthalten, mit zeitgemässen Küchen- und Sanitäreinrichtungen auszustatten, als dies bei den knapp bemessenen Grundrissen späterer Sozialwohnungen der Fall ist.

### Wohngewohnheiten erst in jüngster Zeit richtig erforscht

Die künftige Entwicklung von Wirtschaftswachstum und Lebensstandard, welche die Wohngewohnheiten massgebend beeinflussen, ist erst in jüngster Zeit Gegenstand wissenschaftlicher Forschung geworden. Naturgemäss veralten die technischen Einrichtungen, wie Küchen, Bäder und Waschküchen, Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen, am schnellsten. Die nachträgliche Korrektur ungenügenden Weitblicks und falscher «Sparsamkeit» ist meistens sehr kostspielig. Das «Billigste» erweist sich oft als das Teuerste. Aus wirtschaftlichen Gründen wäre aber speziell für den «preisgünstigen Wohnungsbau» eine möglichst lange Lebensdauer erwünscht, insbesondere, weil knappe Bruttoverzinsungssätze oft keine genügenden Rückstellungen für Erneuerungen und Amortisationen erlauben. Zu häufig wird die Erfahrung gemacht, dass für Wohnbauten keine gute «Altersversorgung» betrieben wird. Auch die starke Ausrichtung heutiger Finanzierungspraktiken auf das Fortdauern der Inflation ist fragwürdig.

### Fünf Grundsätze für eine längere Lebensdauer

Eine längere Lebensdauer von Wohnungen würde erreicht, wenn:

- die wirtschaftliche und soziale Entwicklung und die Veränderung der Lebensgewohnheiten bei der Planung vermehrt berücksichtigt würden (Perspektivstudien);
- dem zunehmenden Bedürfnis nach vermehrtem Wohnraum und Geborgenheit in der Wohnung besser entsprochen würde (Kölner Empfehlungen IVWSR 1971 als Minimum);
- die Wohnungsgrundrisse grössere Freiheit in der Bewegung gewährleisteten (Anpassungsfähigkeit);
- in Küchen und Bädern genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungen vorgesehen würde (Ausbaufähigkeit, Baukastensystem);

- Baumaterialien verwendet würden, deren Lebensdauer und Einbauart besser auf die Intervalle von Unterhalt und Erneuerung ausgerichtet sind (einfache Auswechslung).

Leider scheitert die Einhaltung dieser Grundsätze häufig an der Preis- und Finanzierungsfrage, obwohl sie sich besonders aus wirtschaftlichen Überlegungen aufdrängen. Sie sollten auch bei Wohnungsmodernisierungen berücksichtigt werden. Je höher die Erneuerungskosten sind, desto grösser sollte der Gewinn an Wohnqualität sein.

### Wann soll und kann umgebaut werden?

Die Investitionskosten für einen Umbau sind gerechtfertigt, wenn folgende Kriterien zutreffen:

- der allgemeine baulich-konstruktive Zustand der Gebäude ist noch gut;
- durch den Umbau kann eine genügende Verbesserung des Wohnwertes für längere Zeit erreicht werden;
- der neue Mietzins, der sich aus dem bisherigen Buchwert und den Umbaukosten ergibt, entspricht dem Wohnwert der Wohnung und liegt angemessen unter der Miete einer vergleichbaren Neubauwohnung.

Vor grösseren Investitionen ist auch der allgemeine Zustand des fraglichen Wohngebietes und dessen Entwicklung zu beurteilen. Dazu gehört die Prüfung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit, die für einen Neubau massgebend wäre.

### Wann lohnt sich eine Sanierung nicht mehr?

Zu Abbruch und Neubebauung ist zu raten, wenn:

- auf dem gegebenen Areal wesentlich mehr Wohnungen gebaut werden können;
- das Verhältnis zwischen dem heutigen Anlagewert, zuzüglich Abbruchkosten und der erzielbaren Wohnungszahl den angemessenen Landkostenanteil pro Wohnung nicht übersteigen wird;
- ein Wohnbau in einem Quartier liegt, das in städtebaulicher Erneuerung begriffen ist;
- die baulich-konstruktive Struktur eines Altbaus ungenügend ist;
- durch Umbau keine den heutigen Ansprüchen genügende Wohnqualität in bezug auf Lage, Besonnung, Raumteilung, Raumgrössen und Ausstattung erreicht werden kann;
- die Umbaukosten im Vergleich zum erzielbaren Effekt zu teuer wären.



Die Bewertung dieser Kriterien kann in jedem Einzelfall verschieden ausfallen. Generell ist auch zu berücksichtigen, dass Umbauarbeiten nur beschränkt rationalisiert werden können und deshalb relativ teuer sind. Oft spielen auch Fragen der Infrastruktur wie Garagierung, Lärmimmissionen usw. oder die Umsiedlung eine wichtige Rolle.

Zu unseren Bildern: Gegen verrostete Leitungen, altersschwache Heizungsanlagen, undichte Abläufe helfen weder Schlagworte wie «sanfte Renovation» noch die Angebote der Do-it-yourself-Industrie. Nach Bastelart ausgeführte «Verbesserungen» und Reparaturen verschleiern höchstens optisch den wirklichen Zustand. Die Probleme motten weiter, oft nur dem Auge des Fachmannes erkennbar. Früher oder später treten sie aber mit brutaler Wucht zutage – und mit entsprechenden Konsequenzen.

