

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 4

Artikel: "Sanieren ja, aber behutsam"

Autor: Martin, Edi

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106234>

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: 07.01.2026

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

«SANIEREN JA, ABER BEHUTSAM»

INTERVIEW-

PARTNER

Edi Martin arbeitet als selbständiger Sozial-



arbeiter in Bern. Er begleitet unter anderem die Sanierung von 286 Wohnungen aus den 20er Jahren im «Oberen Murifeld» in Bern. Dort organisiert er im Auftrag der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Bern die Mitwirkung der Mieterschaft.

«wohnen»: Herr Martin, zunächst die Frage: Welches sind die wesentlichen Fehler, die man bei einer Sanierung – aus der Sicht des Sozialarbeiters – vermeiden sollte?

Edi Martin: Problematisch ist es zum Beispiel, wenn ein Hausbesitzer oder eine Verwaltung mit einer Renovation das Ziel verfolgt, damit die Mieterschaft auszuwechseln und so zu «anständigen Mietern» zu kommen. Damit wird der Druck auf Menschen mit niedrigem Einkommen erhöht. Durch das Anheben des Ausbaustandards und damit der Mietzinse wird das Angebot an billigem Wohnraum verknapppt.

Muss nicht anerkannt werden, dass längerfristige, wirtschaftliche Überlegungen des Vermieters legitim sind – zum Beispiel die Werterhaltung einer Liegenschaft?

Sicher. Die Sanierung von Altliegenschaften ist aber nicht nur «Wirtschaftstätigkeit» von Vermietern, Architekten, Bauunternehmern und Kreditgebern, sondern sie beeinflusst auch das «Wirtschaften» der betroffenen Mieterhaushalte in entscheidender Weise. Es ist grundsätzlich falsch, mit übermässigen Investitionen den Wert billiger Altgebäuden in die Höhe zu treiben. Im Hinblick auf die Wohnraumversorgung wissen wir, dass es heute relativ einfach ist, eine Wohnung mit üblichem oder gehobenem Standard zu finden. Es braucht aber ebenso Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen oder für solche, die bescheidener leben möchten. Das ist auch ein Markt. Dieses Problem lässt sich, wie allgemein bekannt ist, nicht mit Neubauwohnungen lösen. Ich bin überzeugt, dass wir dabei auch nicht allein auf die durchaus sinnvolle staatliche Verbilligung von Mietzinsen setzen können. Um Breitenwirkung zu erreichen, gilt es im Altwohnungsbestand anzusetzen und mit minimalen Investitionen sehr behutsam zu sanieren.

Was verstehen Sie unter einer «behutsamen Sanierung»?

Das heisst, dass nicht mehr gemacht wird, als was von der Bausubstanz her erforderlich ist und allenfalls noch, was von den Mieterinnen und Mietern, in Kenntnis der Mietzinsauswirkungen, erwünscht ist. Was Vorschriften und Gesetze betrifft – zum Beispiel Luftreinhalteverordnung oder Energiegesetz –, die Sanierungsmassnahmen erfordern, so plädiere ich für einen kreativen Umgang damit. Mit etwas Denksport und ernsthafter Auseinandersetzung mit Mieterinnen und Mietern lassen sich sinnvolle Lösungen finden.

Ich stelle immer wieder fest, wie starr bestimmte Baugewohnheiten und Branchenvorgaben gehandhabt werden. Wenn in Unternehmerkreisen schon von Deregulierung die Rede ist, sollten sie zunächst einmal diese nicht gesetzlich bedingten Vorgaben lockern. Es darf nicht immer nach dem Motto vieler Baufachleute gehen: «Wenn wir schon dran sind, machen wir dieses und jenes gleich auch noch.»

Ich gehe davon aus, dass die Baufachleute sehr wohl etwas von ihrem Handwerk verstehen.

Unbestritten. Die Schwierigkeit ist, dass Planer, Architekten, Liegenschaftenverwalter und Baufachleute zu stark von ihren eigenen Bedürfnissen ausgehen. Das sind meist Männer, die selbst nicht in einfachen Altwohnungen leben. Sie kennen die Lebenswirklichkeit der einkommensschwachen – ich sage jetzt bewusst – Mieterinnen gar nicht. Pointiert lässt sich sagen, dass die Entscheidungsträger oft eigentliche Defizite im sozialen Verständnis aufweisen. Sie beschränken sich fachmännisch auf Bautechnisches, Finanztechnisches oder Verwaltungstechnisches. Deshalb ist der Einbezug der Mieterinnen und Mieter unerlässlich, damit die tatsächlichen Bedürfnisse klar werden, damit überhaupt über die Ziele einer Sanierung gesprochen und nicht einfach den üblichen vermeintlichen «Sachzwängen» nachgelebt wird.

Welche menschlichen und sozialen Aspekte sind denn bei einer Sanierung zu beachten?

Die Menschen in Altliegenschaften haben sich oft liebevoll, ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechend, eingereicht. Die niedrigen Mietzinse stellen im Verhältnis zu ihrem Einkommen verkraftbare Fixkosten dar, was ihnen ermöglicht, im Bereich der variablen Wohnkosten gezielt Ausgaben zu tätigen. Sie richten sich die Küche besser ein, montieren Regale und Abstellflächen, leisten sich das eine oder andere Gerät. Wenn nach einer Sanierung die Mietzinsen stark steigen, fällt dieser Spielraum weg. Schwankungen des Einkommens – zum Beispiel wegen Arbeitslosigkeit oder Mehrkosten durch Kinder – sind kaum noch verkraftbar. Damit werden die betroffenen Menschen oder Familien ihrer finanziellen Entscheidungsmöglichkeiten – ihrer ökonomischen Souveränität – beraubt. Genau das ist ein Merkmal von Armut. Arm ist hingegen nicht, wer in einer einfachen Altwohnung mit selbstgebastelten Einrichtungen wohnt!

INTERVIEW: JÜRG ZULLIGER