

# Logis Suisse AG erneuert 180 Wohnungen in Langenthal (BE) : Mieterbedürfnisse im Fokus

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 12: **Renovation**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-349030>

## **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.

Logis Suisse AG erneuert 180 Wohnungen in Langenthal (BE)

# MIETERBEDÜRFNISSE IM FOKUS



Bilder: Martin Bichsel

Die vierzigjährigen Küchen und Bäder entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Bei der Erneuerung der 180 Wohnungen im Langenthaler Waldhofquartier ging die Logis Suisse AG allerdings mit Umsicht vor. Denn einerseits verfolgt sie das Ziel, günstigen Wohnraum anzubieten. Und andererseits muss für eine erfolgreiche Vermietung das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen.

Von Richard Liechti

**U**nter den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Schweiz ist die Logis Suisse AG ein Sonderfall. Allein die Rechtsform ist ungewöhnlich. Während etwa in Deutschland gemeinnützige Aktiengesellschaften in der Wohnungsversorgung gang und gäbe sind, hat sich dieses Modell in der Schweiz nicht durchgesetzt. Mit ihren 87 Überbauungen und

rund 2700 Wohnungen ist die Logis Suisse AG die grösste gemeinnützige Immobilien-AG im Land. Sie ist vor bald vierzig Jahren als Reaktion auf die damals grassierende Wohnungsnot gegründet worden, um mit Mitteln aus dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) in Ergänzung zu den bestehenden Wohnbaugenossenschaften günstige Miet- und Eigentumswohnungen anzubieten.

## Nicht nur A-Lagen

Daraus ergeben sich zwei wichtige Unterschiede zu den Wohnbaugenossenschaften, die sich sonst in einem ähnlichen Feld betätigen: Die Logis Suisse AG legt ihre Mieten nicht nach der Kostenmiete fest, sondern verlangt einen – wenn auch moderaten – Marktpreis. Dies hängt mit dem WEG-Modell zusammen, das die Rückzahlung von Grundverbilligungsvorschüssen an den Bund beinhaltet. Anders als die allermeisten Genossenschaften besitzt die Logis

**Die Küchen kommen neu ganz offen oder mit einem Korpus als Trennmöbel daher.**

Suisse AG zudem Wohnsiedlungen an verschiedensten Standorten in der Deutschschweiz – viele aus den 1960er- und 1970er-Jahren und nicht alle an A-Lagen. Die Zeiten, wo man mit Leerständen kämpfte, sind zwar vorbei. Aber die Fluktuation ist mit 16 Prozent Mieterwechseln jährlich nach wie vor grösser als bei den Baugenossenschaften.

Diese Tatsachen bestimmen die Erneuerungsstrategie der Logis Suisse AG. Im Fall der Siedlung Waldhofstrasse im bernischen Langenthal waren die Voraussetzungen an sich gut: Das Ensemble von Flach- und Hochhäusern aus den 1960er-Jahren liegt am ruhigen Ortsrand, aber doch in Gehdistanz zu Bahnhof und Zentrum. Betagte Mieter schätzen die Nähe zum Spital. Die Anlage besitzt grosszügige Grünräume und macht dank einer Sanierung der Gebäudehüllen im Jahr 2005 einen frischen und gepflegten Eindruck. Leerstände gibt es nur in der Tiefgarage, weil viele der älteren Mieter nicht mehr Auto fahren.

### Mietpreis im Visier

182 Wohnungen wollen aber in Langenthal erst einmal vermietet werden, denn im Ort ist in den letzten Jahren viel gebaut worden. «Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmte nicht mehr», erklärt Jutta Mauderli, Geschäftsführerin der Logis Suisse AG. Schliesslich waren Küchen und Bäder seit der Erstellung noch nie erneuert worden. Gleichzeitig galt es, konkurrenzfähig zu bleiben, verfügt der Oberaargauer Hauptort doch auch im günstigeren Bereich über ein Wohnungsangebot. Angesichts der Grösse der Anlage beschloss der Verwaltungsrat deshalb, zuerst eine Standortanalyse durchzuführen. Gleichzeitig wurden mittels einer Mieterumfrage Bedürfnisse, Wünsche und Mängel evaluiert. Jutta Mauderli musste dabei allerdings feststellen: «Am wichtigsten war ihnen der günstige Mietzins.»

Die Untersuchungen brachten denn auch zutage, dass die Grundrisse durchaus noch einen breiten Mieterkreis ansprechen. Als Bedürfnis erwies sich jedoch der Einbau einer Dusche in der zweiten Nasszelle der grösseren Wohnungen. Dies hat die Logis Suisse AG bei fast allen Wohnungen in die Tat umgesetzt. Neu wurden WC und Dusche in den meisten Fällen in den bestehenden Réduits untergebracht. Aus den ehemaligen Separat-WC wurden neue Réduits. Alle Bäder einschliesslich Leitungssystem und Elektroinstallation wurden komplett erneuert, wobei ein Vorwandssystem zum Ein-

satz kam. Eine weitere Konzession an heutige Mieterwünsche: In den neuen Réduits finden sich Anschlüsse für einen Waschturm.

### Küche für weniger als 10 000 Franken

Die bisher geschlossenen Küchen kommen neu durchwegs offen daher, manche mit einem Korpus als Trennmöbel gegen den Essplatz. Wie in den Bädern geht die Bauträgerin mit einem weissen Design auch hier auf Nummer Sicher. Und sie zeigt eindrücklich auf, was sie unter Preis-Leistungs-Verhältnis versteht. So bieten die Küchen allen gängigen Komfort: moderner Heissluftbackofen, grosser Kühlschrank mit geräumigem separatem Tiefkühler, Geschirrspüler, Granitabdeckungen. Für diesen Standard hat die Logis Suisse AG durchschnittlich nur 9700 Franken pro Küche bezahlt.

Insgesamt hat sie pro Wohnung im Schnitt 67 000 Franken investiert, wobei die gesamte Haustechnik, Hauseingänge, Schliessanlagen, Wohnungstüren und wo nötig Zimmerrenovierungen mit Ersatz des Parketts dazugehören. Ein Wermutstropfen: In einigen Küchen und Bädern fand man bei den Klebstoffen Asbest, so dass 270 Nasszellen und 180 Küchen untersucht werden mussten. Insgesamt schlug die Asbestsanierung mit 400 000 Franken zu Buche.

### Auszüge als Chance

Bei Investitionen von 873 Franken pro Quadratmeter fällt die Mietzinserhöhung mit 33 Franken pro Quadratmeter und Jahr äusserst moderat aus. Eine Dreizimmerwohnung (67 m<sup>2</sup>), die bisher gut 900 Franken netto kostete, kommt neu auf rund 1100 Franken zu stehen. Trotzdem kündigte rund ein Viertel der Mieter – ein



**Die Siedlung im Waldhofquartier besteht aus sechs Wohnblöcken mit insgesamt 182 Wohnungen.**



## BAUDATEN

### Bauträgerin:

Logis Suisse AG, Baden

### Architektur/Baumanagement/ Bauleitung:

Morf Architekten AG, Aarburg,  
Anliker AG, Emmenbrücke

### Bauherrenvertretung:

Markstein AG, Baden

### Unternehmen (Auswahl):

Herzog Küchen (Küchen)  
Talsee (Badmöbel, Vorwandsystem)  
V-Zug (Küchenapparate ausser  
Kühlgeräte)  
AEG (Kühlgeräte)  
RWD Schlatter (Türen)

### Umfang:

6 MFH, 182 Wohnungen  
(247 Nasszellen)

### Baukosten:

12,2 Mio. CHF total  
67 000 CHF/Wohnung  
9700 CHF/Küche  
11 500 CHF/Nasszelle

### Mietzinse:

Aufschlag pro m<sup>2</sup>/Jahr: 33 CHF  
2½-Zimmer-Wohnung  
neu ab 940 CHF plus 170 CHF NK  
3½-Zimmer-Wohnung  
neu ab 1100 CHF plus 190 CHF NK  
4½-Zimmer-Wohnung  
neu ab 1400 CHF plus 240 CHF NK

- 1 Blick vom Essplatz in eine neue, nunmehr offene Küche.
- 2 Trotz günstigem Preis bieten die Küchen zeitgemässen Komfort.
- 3 Die Wohnungen aus den 1960er-Jahren entsprechen durchaus heutigen Ansprüchen.
- 4 Rundum erneuertes Bad. Die Installationen verstecken sich hinter dem Vorwandsystem.

deutliches Zeichen dafür, dass der Wohnungsmarkt in Langenthal nicht mit den grossen Agglomerationen vergleichbar ist. Darunter waren allerdings viele ältere Menschen, die der Bauerei ausweichen und gleichzeitig aus ihren grossen Familienwohnungen in kleinere Einheiten wechseln wollten. Wobei die Logis Suisse AG auch hier ein Angebot besitzt. In den beiden Hochhäusern stehen nämlich mit Liften erschlossene kleinere Einheiten zur Verfügung, die denn auch oft für Wechsel genutzt werden.

Die Auszüge bedeuten für die Logis Suisse AG aber auch die Chance, wieder vermehrt Familien anzusiedeln. Die zahlreichen ersten Anfragen von jungen Paaren und Familien stimmen

optimistisch. Sie dürfen sich nicht nur auf Wohnungen freuen, die wieder heutigen Bedürfnissen entsprechen, sondern auch auf einen gänzlich erneuerten Aussenraum mit grossem Spielplatz und Grillstelle. «Wir schauen, wie sich die Mieterstruktur entwickelt», sagt Jutta Mauderli, «und erweitern je nachdem das Angebot.» Das passt zu einer Renovationsstrategie, die sich stets an den Bedürfnissen orientiert. ■

Zum 40-Jahr-Jubiläum der Logis Suisse AG im April 2013 wird die Zeitschrift *Wohnen* ein Portrait der grössten gemeinnützigen AG in der Schweiz veröffentlichen. Die wechselvolle Geschichte des Unternehmens ist seit der Gründung eng mit dem Verband «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» verbunden.

ANZEIGE

## Rapp | Wärmetechnik

### Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen

- umfassendes Dienstleistungspaket
- präzises Erfassen von Verbrauchsdaten mit neuesten Technologien
- zuverlässige und schnelle Energiekostenabrechnung
- professionelle Instandsetzung

Kompetenz durch langjährige Erfahrung

Rapp Wärmetechnik AG | Dornacherstrasse 210 | 4018 Basel  
Telefon +41 61 335 77 44 | Fax +41 61 335 77 99 | www.rapp.ch | rappwt@rapp.ch

