

# Modernisierung und Unterhalt von Altbauten

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **45 (1970)**

Heft 11

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103961>

## **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.

Eine erfolgreiche Fachtagung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen vom 31. Oktober 1970 in Olten

## Modernisierung und Unterhalt von Altbauten

Mit Recht und Genugtuung konnte Stadtrat A. Maurer, Zürich, als Verbandspräsident bei seiner Eröffnungsansprache feststellen, dass weite Kreise der Bauwirtschaft und der Baugenossenschaften der wichtigen Frage der Altbauten offenbar die ihr zukommende Bedeutung zumessen. In der Tat waren im Saal des Hotels «Schweizerhof» über 300 Teilnehmer versammelt. Ihnen dankte der Präsident für ihr Erscheinen und steckte auch gleich den Rahmen der Tagung ab, die dank der zielbewussten und unermüdlichen Vorarbeit der Technischen Kommission des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen eine umfassende Information und Anregungen zu bieten hat. In seine Rede flocht A. Maurer auch seine träfen- und pointierten Erfahrungen eines Präsidenten einer Baugenossenschaft ein.

Nach einem Wort des Dankes an die Mitarbeiter und Organisatoren der Fachtagung 1970 übergab der Verbandspräsident das Szepter Professor Heinrich Kunz, dipl. Architekt ETH/SIA, Präsident der Technischen Kommission des Verbandes, der denn auch die Tagung überlegen und zielbewusst leitete. Er hob die sehr starke Beteiligung der Architekten und Verwaltungen hervor.

### Umfang und Bedeutung dieser Bauaufgabe

Mitten hinein in den ganzen Fragenkomplex führte das Kurzreferat von J. Piller, Volkswirtschaftler und Publizist, Zürich. Sich der Zusammensetzung des Publikums anpassend und sich demnach bemühend, allen brauchbare Informationen zu bieten, bot der Referent zuerst einen knappen Aufriss des Wohnungsbestandes der Schweiz, wie er aus der Wohnungszählung 1960 hervorgeht (die nächste Zählung findet am 1. Dezember 1970 statt). 8 Seiten seiner den Teilnehmern ausgehändigten Zahlendokumentation waren diesem Aspekt gewidmet. Von den 1 580 390 Wohnungen waren 1 157 137 oder 73,2 Prozent vor 1947 erbaut worden. Die Ausstattung der Wohnungen, insbesondere was Heizung, Küche und Bad anbelangt, ist oft heute noch dementsprechend. Ein grosser Teil unserer Wohnungen ist demnach sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Es stellt sich allen eine grosse Bauaufgabe, die mit einer enormen Kostenfolge verbunden ist, verschlingt doch die Modernisierung von zum Beispiel nur 200 000 Wohnungen unter Umständen 4 bis 6 Milliarden Franken.

Doch auch bei der heutigen Produktion von Neuwohnungen muss man sich schon beim Bauen Rechenschaft geben darüber, dass in 30 Jahren, also um das Jahr 2000, vieles überholt und abgelehnt sein wird, was wir heute als Bauschaffende und Ersteller vielleicht als das Modernste betrachten. Die Wohnung von morgen sollte eine Raumgruppe sein, die von jedem Bewohner seinen individuellen Bedürfnissen gemäss hergerichtet werden kann: frei, anpassungs-

fähig und flexibel. Da 70 Prozent aller neuerstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, kommt der Qualität, dem Wohnwert, grösste Bedeutung zu: absoluter Wärme- und Lärmschutz, überhaupt alle richtigen baulichen Voraussetzungen, um das Wohnen zur Freude und nicht zur Qual und zum Ärger zu machen; denken wir stets an den Menschen, an den Benutzer der Wohnung. Übrigens: das Heer der Mieter nimmt immer mehr zu.

Der Referent befasste sich dann in einem zweiten Teil im besonderen mit den Baugenossenschaften. Wie man seinen Tabellen entnehmen konnte, wurden 26,3 Prozent der 61 181 von ihm untersuchten Wohnungen von Mitgliedbaugenossenschaften bis 1940, 34,1 Prozent von 1941 bis 1950, 24,8 Prozent von 1951 bis 1960 und 14,8 Prozent nach 1960 erstellt. Von den 342 untersuchten Genossenschaften haben 247 vor 1940 überhaupt keine Wohnungen geschaffen — es handelt sich um die jüngeren und jungen Genossenschaften —, während es wiederum 109 Genossenschaften gibt, die nur bis und mit 1950 Wohnungen (9100 an der Zahl) erstellten. Die Angaben liegen im Detail vor. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass zahlreiche Genossenschaften vor enormen Problemen der Modernisierung und Erneuerung ihrer Wohnungen stehen, Aufgaben, die mit dem normalen Unterhalt — der aus der laufenden Betriebsrechnung bezahlt werden sollte — nichts zu tun haben. Wie der Referent im «Wohnen» (Sondernummer zur Tagung) eingehend dargelegt hatte, kann die Überalterung unter Umständen bis zum Abbruch ganzer Quartiere führen, was unter besserer Ausnützung des Geländes zur Schaffung viel zahlreicherer und moderner Wohnungen führen kann. Doch stellt sich ebenso dringend für viele Genossenschaften die Frage der finanziellen Bereitschaft für solche grossen und kostspieligen Aufgaben. Wohl weisen die 342 untersuchten Genossenschaften des Verbandes einige Polster in den teilweise amortisierten Liegenschaften, ferner 14 Millionen Franken Reserven, 135 Millionen Franken Amortisationsfonds, 68 Millionen Franken Reparatur- und Erneuerungsfonds, 39 Millionen Franken Depositengelder (in 80 Genossenschaften) auf, aber es gibt auch zahlreiche Genossenschaften, die infolge falscher und kurzfristiger Mietzinspolitik vor überalterten Wohnungen und praktisch leeren Kassen stehen. In seinem Zahlenmaterial hatte der Referent entsprechende Hinweise gemacht.

Wie dem auch sei: der schweizerischen Wohnungswirtschaft im allgemeinen und den Baugenossenschaften im besonderen stellen sich hier Aufgaben, die mutig und zielbewusst genau so energisch angepackt werden sollten wie die Erstellung von neuen Wohnungen. Man sollte mehr Chauffeur und nicht Beifahrer, mehr Traktor und nicht Anhänger sein, damit wir morgen nicht von gestern sind. Zum Schluss regte J. Piller die Schaffung einer schweizerischen Arbeitsgemeinschaft aller interessierten Kreise zur Lösung der Probleme der Modernisierung und Sanierung von Altbauten an.

### Technische Probleme

In einem sehr ausführlichen Referat behandelte Paul Reinhard, Architekt, Zürich, sodann die Gesamtheit der technischen Probleme der Renovation und Modernisierung unter Berücksichtigung bisheriger Erfahrungen. Dazu zeigte er nach dem Podiumgespräch am Nachmittag noch Lichtbilder sowie einen Film.

Der versierte Referent besprach Fragen der Heizungen und Warmwasseraufbereitung, der sanitären Installationen, der Küche, der Bäder, der Fenster, der Rolläden, der elektrischen Installationen usw. Beleuchtet wurden auch die Aspekte der Organisation und der Durchführung der Arbeiten.

Ein spezielles Kapitel war dem Gebäudeunterhalt gewidmet, wie ihn jeder pflichtbewusste Hauseigentümer, also auch die Genossenschaften, pflegen soll.

Das Referat von P. Reinhard ist im Auszug bereits im «Wohnen» (Oktobernummer 1970, Seiten 284—286) erschienen, so dass darauf verwiesen werden kann.

## Wirtschaftlich-finanzielle Aspekte

### a) Aus der Sicht des Geldgebers

Aus berufenem Munde vernahmen die Teilnehmer so-  
dann die kurzen und prägnanten Hinweise über die Finanzie-  
rung der Modernisierung von Altbauten.

Direktor H. Bänninger von der Zürcher Kantonalbank,  
zugleich Geschäftsführer der Hypothekar-Bürgschaftsgenos-  
senschaft des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen, be-  
gann mit dem lapidaren Satz: «Die einfachste Finanzie-  
rungsmethode ist die, wenn wir das aus dem Ertrag der Lie-  
genschaft gesparte eigene Geld verwenden können.» Das  
wäre der Idealfall, so sollte es eigentlich sein, und alle Pro-  
bleme wären aus der Welt geschafft (Eigenfinanzierung).  
Wenn aus irgendwelchen Gründen kein eigenes Geld vor-  
handen ist, so muss der Bauherr nach fremden Geldern Aus-  
schau halten (Fremdfinanzierung). Für die Finanzierung von  
Erneuerungskosten werden in der Praxis meistens beide Fi-  
nanzierungsarten kombiniert angewendet. Der grössere Teil  
wird in der Regel von der Bank übernommen, den Rest be-  
zahlt der Eigentümer. Dazu stellte der Referent grundsätzlich  
fest, dass für die Finanzierung der Modernisierungskosten die  
gleichen Anforderungen wie für die Finanzierung einer Neu-  
baute gestellt werden sollten. Die Eigenleistung des Bau-  
herrn müsste also mindestens 30 Prozent betragen. Die rest-  
liche Summe von 70 Prozent sollte, wenn die Liegenschaft  
nicht abnormal hoch belastet ist, in Zeiten normaler Kapital-  
marktverhältnisse von den Hypothekengläubigern erhältlich  
sein.

Der Vorteil von Altfinanzierungen liegt darin, dass die  
früher einmal aufgenommene II. Hypothek, eventuell auch  
Teile der I. Hypothek, amortisiert sind, welcher Umstand die  
Finanzierung der Renovationskosten wesentlich erleichtert.  
Die geleisteten Amortisationen zeigen dem Geldgeber zu-  
dem, dass der Schuldner in der Lage und willens ist, die auf-  
genommenen Schulden nach Möglichkeit zu tilgen. Die Ban-  
ken beurteilen ja nicht nur das Pfandobjekt, sondern auch  
den Schuldner hinsichtlich seiner Kreditwürdigkeit und der  
Bereitschaft, vereinbarte Amortisationen zu leisten.

Es ist zu empfehlen, dass sich der Gesuchsteller mit dem  
Finanzierungsbegehren vor Baubeginn an den bisherigen  
Hypothekengläubiger wendet, denn dieser kennt bereits den  
Beschrieb der Pfandliegenschaft und weiss, mit was für einem  
Schuldner er es zu tun hat. Die Unterlagen ermöglichen dem  
Geldgeber, die Angemessenheit der Mietzinse des renovier-  
ten Mietobjektes zu überprüfen und den Ertragswert des Ob-  
jektes zu errechnen. Der Ertragswert bildet bei Mehrfami-  
lienhäusern und Geschäftsobjekten mehr denn je die Grund-  
lage für die Höhe der Belehnung. Zu den Angaben, die der  
Gläubiger unterbreitet werden müssen, gehört auch der

Finanzierungsplan. Bei Renovationen und Umbauten ist es  
ausserordentlich wichtig, dass auch für Unvorhergesehenes  
ein grösserer Posten in Rechnung zu stellen ist, denn Um-  
bauten bringen, wie die Erfahrung zeigt, immer und immer  
wieder Überraschungen, und meistens weist die Schlussab-  
rechnung des Architekten eine Kostenüberschreitung aus.

Bei Wohnbauten wird die Bank mit der Belehnung bis zu  
70 Prozent des Verkehrs- beziehungsweise Ertragswertes ge-  
hen, bei gewerblichen Objekten bis 50—60 Prozent. Für hö-  
here Belehnungen wird in der Regel Zusatzsicherheit in  
irgendeiner Form, zum Beispiel Bürgschaft durch die beste-  
henden Bürgschaftsgenossenschaften, verlangt. Die Bürg-  
schaftsgenossenschaft, die dem Verbands nahesteht, ge-  
währt solche Bürgschaften bis zu 90 Prozent der Verkehrs-  
wertschätzung.

Es gibt Genossenschaften, die von der Bank erwarten,  
dass sie die vollen Baukosten als Darlehen gewähren. Das ist  
natürlich nicht richtig: die Genossenschaft soll von ihren  
Mieter solche Zinse verlangen, die ihr gestatten, die nötigen  
Rücklagen für die späteren Renovationen vorzunehmen, was  
namentlich in bezug auf die heutigen hohen Baukosten drin-  
gend notwendig ist. Als richtige Mietzinse betrachten wir  
eine Rendite, die 2 Prozent über dem Zinssatz der I. Hypo-  
theken liegt, was heute somit einem Ertrag von mindestens  
7 Prozent entsprechen dürfte.

Mit Rücksicht auf die Wertsteigerung der Liegenschaften  
sollte die Finanzierung der Modernisierungskosten für Alt-  
bauten in Zeiten normaler Kapitalmarktverhältnisse keine  
besonderen Schwierigkeiten bieten.

### b) Aus der Sicht der Baugenossenschaften

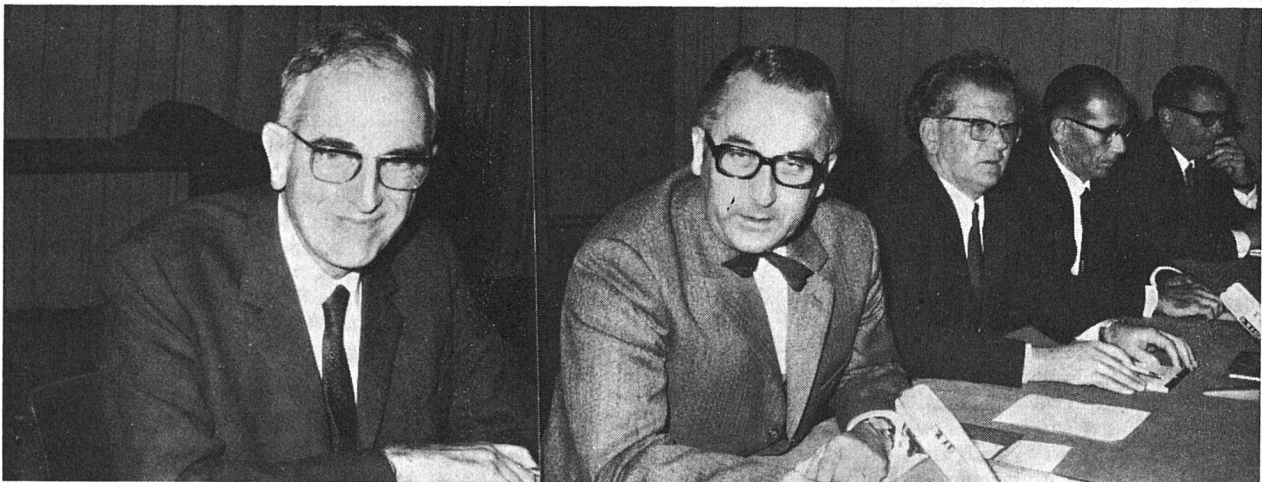
Die Behandlung dieses Themas war einem bewährten und  
erfahrenen Geschäftsführer von Baugenossenschaften, Willi  
Balmer, Bern, anvertraut worden.

Seinen interessanten Ausführungen entnehmen wir die  
folgenden Punkte: Planung; Kosten; Quote für Unterhalt, Ab-  
gaben, Verwaltung, Steuern; Erneuerungsfonds; Finanzierung;  
Mieterfragen — Mietzinsausgleich; Abbruch von Altbahnun-  
gen — Entschädigung der Mieter; Zusammenarbeit mit ande-  
ren Genossenschaften; öffentliche Hilfe.

### Planung

Planung wird heute gross geschrieben. Bei jeder Moderni-  
sierung macht sich eine gründliche und sorgfältige Planung  
mehr als bezahlt. Wer modernisieren will, muss eine Be-  
standesaufnahme durchführen und ein Mehrjahresprogramm  
aufstellen, das über alle wichtigen Punkte, wie Gesamtkosten,  
Anteil Unterhalt, Finanzierung usw., Aufschluss gibt. Nur

Die Referenten der Fachtagung, von links: P. Reinhard, Professor H. Kunz, Jean Piller, Direktor H. Bänninger, W. Balmer



noch wirklich nicht aufschiebbare Renovationen sind auszuführen.

### Kosten

Je nach Modernisierung ist für eine Dreizimmerwohnung mit einem Aufwand von 7000 bis 20 000 Franken zu rechnen. Ein Teil der Auslagen geht auf Konto Unterhalt. 75 bis 85 Prozent können als wertvermehrend angesehen werden. Werden zusätzlich Bäder eingebaut, kann der Anteil eventuell höher sein.

Modernisierungen sollen durch den Mieter bezahlt werden. In einer turbulenten Zeit wie heute, wo vor allem aus Mieterkreisen der spekulative Wohnungsbau heftig angegriffen wird, sollten die Genossenschaften jeden verfügbaren Franken in den Wohnungsbau stecken. Stillgelegte Baugenossenschaften können in dieser Hinsicht leider eher grosszügig sein und bei der Mietzinserrhöhung ein Auge zudrücken.

Wenn schon modernisiert werden muss, dann keine halbe Lösung, die auf die Dauer gesehen doch mehr Geld verschlingt. Eine halbe Lösung kann bereits in zehn Jahren wieder zu Modernisierungen zwingen.

### Quote für Unterhalt, Abgaben, Verwaltung, Steuern

Bei den subventionierten Wohnbauten steht für Unterhalt, Abgaben, Verwaltung, Abschreibung und Steuern eine Quote von 2,5 Prozent zur Verfügung, unbekümmert ob das Haus 1940 oder 1960 erstellt worden ist. Wie sieht dies in der Praxis aus? Für eine Dreizimmerwohnung:

Jahr	Kosten	Quote 2,5 %	Quote 3,25 %	0,25 % Erneuerungs- kosten
1940	15 000.—	375.—	487.50	37.50
1950	30 000.—	750.—	975.—	75.—
1960	38 000.—	950.—	1235.—	95.—
1971	60 000.—	1500.—	—	150.—

Ein Gesuch um Erhöhung der Quote wurde eingereicht. Leider wurde dieses zurückgestellt. Wohl kann eine alte Liegenschaft heute noch bescheidene Überschüsse abwerfen, die Gesamtrechnung dürfte aber bei Berücksichtigung der periodischen Renovationen ein «technisches» Defizit aufweisen.

### Erneuerungsfonds

Die Schaffung eines Erneuerungsfonds ist zweckmässig und gibt über den Stand der Betriebsrechnung ein besseres Bild. Ein Teil des Fonds ist kurzfristig anzulegen, damit bei grösseren Reparaturen, die gewöhnlich ja nicht über Nacht entstehen, das nötige Geld zur Verfügung steht. Es gibt Gemeinden, die den Genossenschaften Einlagen in diesen Fonds vorschreiben. Bei der Wehrsteuer ist diese Einlage zudem abzugsberechtigt.

Auch bei Neubauten ist eine Rückstellung erforderlich. Kein Mensch weiss genau, was der Mieter 1990 für Ansprüche stellt.

### Finanzierung

Zum Teil stecken in den Altliegenschaften beträchtliche Reserven, die noch nicht ausgeschöpft sind. In normalen Zeiten ist eine Umfinanzierung kein Problem. Ist der Kapitalmarkt jedoch ausgetrocknet, müssen mehr eigene Mittel investiert werden.

Bauwillige Genossenschaften müssen wohl oder übel auch bei Modernisierungen versuchen, möglichst viel Fremdgeld zu erhalten. Stillgelegte Genossenschaften dürfen ruhig mehr eigene Mittel investieren. Wer weiterhin bauen und somit aktiv bleiben will, ist einfach auch bei Modernisierungen gezwungen, mit möglichst wenig Eigenkapital viel zu erreichen.

Das Anteilscheinkapital kann sicher in vielen Genossenschaften erhöht werden. Diese einmalige Aktion bringt sicheres Kapital, lässt sich aber nicht wiederholen. Die Führung einer eigenen Depositenkasse kann eine wertvolle Hilfe sein. Unsere Mieter haben zum Vergleich zu privaten Wohnungen einen günstigen Zins. Vom Mieter darf deshalb erwartet werden, dass er freiwillig einen Teil der Mietzinsersparnisse in Form von Depositen seiner Genossenschaft zur Verfügung stellt.

### Mieterfragen – Mietzinsausgleich

Alle Fragen, die mit der Modernisierung in Zusammenhang stehen, sind frühzeitig mit den Mietern zu besprechen. Vor allem alte Leute haben Sorgen wegen der erhöhten Mietzinse. Eventuell liessen sich die Mietzinse von 85 bis 90 Prozent der Wohnungen um 3 bis 6 Prozent erhöhen. Die Differenz käme den Alten und Invaliden zugute. Eine andere Lösung ist die Schaffung eines Solidaritätsfonds, der jährlich mit 0,20 bis 0,50 Prozent der Mietzinseinnahmen gespiesen werden könnte.

### Abbruch von Altbwohnungen – Entschädigung der Mieter

An und für sich schuldet die Genossenschaft dem Mieter nichts. Wird durch den Abbruch von Altbwohnungen ein grösserer Mehrgewinn an Wohnraum erzielt, könnte während 3 bis 5 Jahren ein Teil des Buchgewinnes den alten Mietern zur Verfügung gestellt werden. Beispiel:

Buchgewinn		500 000.—
Abzweigung für Umsiedler	150 000.— à 6 %	9 000.—
Verteilung auf 20 Mieter	jährlicher Zuschuss	450.—

Die Übernahme der Umzugskosten lässt sich diskutieren.

### Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften

Die seinerzeit angeregte zentrale Einkaufsstelle für Apparate usw. kam nie zustande. Die eine Genossenschaft schwört auf diese Apparate, die andere bevorzugt die Konkurrenz. Wenn es schon bei den Neubauten nicht zum Klappen kam, dürfte es bei den Modernisierungen noch schwieriger sein, gemeinsam einzukaufen. Von Siedlung zu Siedlung, von Wohnung zu Wohnung weisen die Räume andere Grundrisse auf. Ein vermehrter Gedankenaustausch wäre sicher am Platze.

### Öffentliche Hilfe

Mit Ausnahme der Berggebiete drängt sich eine öffentliche Hilfe nicht auf. Auch nach der Modernisierung sind die Mietzinse immer noch recht vorteilhaft.

### Podiumgespräch

Nach dem gemeinsamen Mittagessen fand unter der Leitung von Professor Hch. Kunz ein Podiumgespräch statt, an dem teilnahmen: Frau S. Zimmermann, Olten; M. Aeschlimann, Architekt, Zürich; W. Balmer, Geschäftsführer, Bern; H. Bänninger, Direktor, Zürich; J. Piller, Volkswirtschaftler, Zürich; P. Reinhard, Architekt, Zürich.

Da freie Diskussion vorgesehen war, konnten die Teilnehmer ihre Fragen formulieren, was denn auch mittels Fragezettel schriftlich erfolgte. Die Fragen betrafen in erster Linie technische und verwaltungsinterne Probleme.

Bei anderer Gelegenheit soll das Hauptergebnis des Gespräches publiziert werden.

Es ist im übrigen vorgesehen, die Fachtagung 1970 in einer speziellen Publikation auszuwerten und festzuhalten, damit daraus eine Art Handbuch für die Modernisierung und den Unterhalt von Altbauten wird. \*\*