

Auch in Basel aktuell : die Modernisierung von Altwohnungen

Autor(en): **Kugler, Ferdinand**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **50 (1975)**

Heft 5

PDF erstellt am: **08.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104512>

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.

Approx. Kosten und Miete beim Neubau einer 3½ Zi-WG (AZ 1,0, Rendite 7,5%)	Anlagekosten	Miete
a) Land nach Marktpreis 92 m² à 600.- Baukosten 3½ Zi à 36000.-	55 000.- 126 000.-	340.- 790.- <hr/> 1130.-
b) Genossenschafts-Land 92 m² à 100.- Baukosten 3½ Zi à 36000.- Miete total im Monat	9 200.- 126 000.-	60.- 790.- <hr/> 850.-

Der Landanteil heute für eine neue 3½ Zi-WG von 92 m² in der Stadt Zürich beträgt ca. Fr. 55 000.- (600.-/m²) und damit 33% der Miete (ca. Fr. 340.-/Mt.). Durch Abbruch einer normal belasteten, alten Siedlung wird der Anteil am Landpreis ca. 6 x kleiner als im Fall, wo das Bauland zu marktüblichen Preisen erworben werden muss!

Die neue Wohnung kostet deshalb nicht ca. Fr. 1130.-/Mt., sondern «nur» ca. Fr. 850.-!

Diese 3½ Zi-WG kann nach den Anforderungen der WBS-Normen bequem durch 4 Personen bewohnt werden. Also: für 1 Person ergibt das eine Mo-

natsmiete von Fr. 212.-, gegenüber dem Betrag von Fr. 237.- im Fall einer Sanierung. Zudem ist neben dem 24 m²-Wohnraum noch eine Essküche von 14 m² enthalten.

Wird die Rechnung mit einer neuen 4 Zi-WG mit 110 m² (PHH = 6) gemacht, so sinkt die Miete pro Bewohner im Monat auf Fr. 162.-!

Ganz unberücksichtigt bleibt dabei noch, dass mit einer Neubebauung in diesem Fall ca. 180% Wohnfläche, gemessen an der bestehenden Siedlung, errichtet werden kann. Also Wohnraum für künftige Genossenschafter.

- Reparieren
 - Sanieren in kleinen Schritten
 - Gesamtanierung mit Zwischenbauten zur Verbesserung der Landausnutzung
 - Teilweise oder totale Neubebauung?
- Diese verschiedenen Möglichkeiten müssen auf ihren langzeitlichen Nutzungswert erfassbar gemacht werden.

Nur die für lange Zeit optimalste Investition, gemessen an der Qualität, sichert für alle Genossenschafter auf die Dauer die niedrigste Miete!

Jede Investition mit mangelhafter Qualitätsverbesserung treibt den Konsumentenpreis unangemessen in die Höhe. Es ist noch eine offene Frage, ob solche Fehlinvestitionen künftig in derart kurzer Zeit, wie in den vergangenen Jahren, durch eine stetig wachsende Inflation so schmerzlos werden.

(In der obigen Darstellung wurde die Problematik der Umsiedlung bewusst ausser acht gelassen).

Ferdinand Kugler

Auch in Basel aktuell: Die Modernisierung von Altwohnungen.

Wenn man in Basel die Berichte der älteren Wohngenossenschaften liest, kann man feststellen, dass die meisten von ihnen sich vor die gleichen Probleme gestellt sehen: Modernisierung der Altwohnungen, wozu im Hinblick auf die Teuerung ein weiteres Problem kommt: Die laufende Anpassung der Mietzinse an die Teuerung, wobei für die Genossenschaften (wie ja auch für die privaten Hausbesitzer) die Aufwärtsbewegung der Hypothekarzinsse eine gewichtige Rolle spielt.

Die Mieter verlangen heute mehr Komfort, moderne Wohnungen und wehe der Genossenschaft, welche die Zeichen der Zeit übersieht. Sie wird eines Tages grosse Mühe haben, ihre Altwohnungen an den Mann zu bringen, wenn diese Wohnungen nicht rechtzeitig modernisiert werden.

Nehmen wir zum Beispiel die Wohngenossenschaft «Im langen Loh», deren Liegenschaften am Morgartenring und an die Rigistrasse in den Jahren 1920 bis 1923 gebaut wurden. Die Genossenschaft, heute 55 Jahre alt, sieht sich vor das Problem gestellt: Generalrevision innen und aussen oder schrittweise Er-

neuerung, eventuell wieder mit Beteiligung in einem Verband. So oder so braucht es Eigenkapital, für Modernisierungen grösseren Stils wird die Kapitalbeschaffung auf Jahre hinaus schwierig sein und für Erneuerungen oder Weiterentwicklung ist immer Eigenkapital erforderlich. Für die Alterssiedlung Pilatusstrasse, an welcher der lange Loh beteiligt ist, waren z. B. 850 000 Franken notwendig.

Ähnlich liegen die Dinge bei der Mieter-Baugenossenschaft, welche letztes Jahr ihr 50jähriges Bestehen feiern konnte. Auch dort Modernisierung im grossen Stil: So wurden im Frühjahr 1974 auf Wunsch der Genossenschafter an der Wiesenstrasse die alten Fenster ohne Doppelverglasung durch Metallfenster mit Isothermglass ersetzt. Der mit der Modernisierung verbundene Mietzinsaufschlag wurde von den Mietern gerne übernommen.

Ein weiterer Vorteil: Durch besser schliessende Fenster können Heizkosten eingespart werden.

Kaum hatten die Bewohner der Wohnblöcke an der Wiesenstrasse ihre neuen Fenster, wollten auch 80 Mieter

am Wiesendamm das gleiche, was vom Vorstand bewilligt wurde. Die ganze Finanzierung erfolgte durch Eigenfinanzierung (Verdoppelung der Pflichtanteilscheine). Auch in den Blöcken an der Strassburgerallee wurde modernisiert. 16 Zweizimmerlogis erhielten eine Badegelegenheit (Douche). Ferner wurden Spültröge aus Chrom und zentrale Warm-Wasseranlagen installiert. Die Jahresversammlung der MBG hat übrigens den Vorstand ermächtigt, auf dem eingeschlagenen Weg der Modernisierung der 417 Wohnungen der MBG, soweit der Wohnkomfort den heutigen Ansprüchen nicht entspricht, fortzufahren.

Für die älteren und meist gut fundierten Genossenschaften dürfte sich das System der Eigenfinanzierung - Erhöhung des Pflichtanteilscheinkapitals, Appell zu freiwilligem Zeichnen von weiteren Anteilscheinen bewähren -, wobei für die freiwilligen Mehrzeichnungen eine marktkonforme Verzinsung interessant ist. Müsste das Geld bei der Bank aufgenommen werden, müsste auf alle Fälle mit einem höheren Zins gerechnet werden!