

Erneuerung bestehender Wohnungen : Finanzierungshilfe durch den Verband

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **52 (1977)**

Heft 5

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104689>

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.

Vergleich zu Neubauten immer noch günstigen renovierten Altwohnungen beliebt bei den vorhandenen Mietern sind, und als «sichere Sache» gelten können. Im weiteren meine ich, dass der Erhaltung vor allem der Reiheneinfamilienhäuser auf Stadtgebiet eine grosse Bedeutung zukommt. Wohnen mit Garten sollte nicht eines Tages nur noch an den für breite Einkommenschichten unerschwinglichen «Sonnenhängen» und «Goldküsten» möglich sein.

«Wie sehen Sie die Möglichkeiten, den Mieter während der Renovation in der Wohnung verbleiben zu lassen?»

Man kann grob drei Intensitäten unterscheiden:

- Sanierung

Hier sind neben Erneuerungsarbeiten auch grundsätzliche Eingriffe z. B. im Bad/WC/Küchenbereich mit entsprechender Verschiebung von Wänden nötig.

Dieses Paket von Arbeiten macht die Umsiedlung der Mieter während der Durchführung praktisch unumgänglich.

- Renovation

Je nach Intensität der Eingriffe müssen die Mieter während Tagen auf das Funktionieren von Einrichtungsteilen verzichten. Erfahrungsgemäss wird dies aber doch der Alternative «Umsiedlung» vorgezogen. Hier scheint mir wichtig zu sein, dass durch rechtzeitige Aufklärung des Mieters weder übertriebene Ängste, aber auch keine Illusionen geweckt werden.

- Modernisierung

Diese baulichen Massnahmen, Erneuerung Küche/Bad ganz oder teilweise, einige Zusatzarbeiten im Bereich Malerarbeiten, ermöglichen auf jeden Fall eine Vorgehensweise, bei der die Mieter in ihrer Wohnung verbleiben können.

Je nachdem, ob es sich also um Sanierung, Renovation oder Modernisierung handelt, wird der erfahrene Baufachmann rechtzeitig auch die Kostenfaktoren zur Entscheidungsfindung aufbereiten.

Es ist klar, dass beispielsweise Arbeiten in unbewohnten Wohnungen noch etwas günstiger durchgeführt werden können, als dies in bewohnten Wohnungen möglich ist. Dass dabei aber insbesondere auch für den Mieter Auslagen

(Umzug) und Umtriebe entstehen, ist selbstverständlich.

Deshalb, wo immer es verantwortet werden kann, ist die Durchführung im bewohnten Zustand anzustreben.

«Wie lange glauben Sie, wird die Renovation einen wenigstens teilweisen Ersatz für die Wohnungsbauindustrie abgeben?»

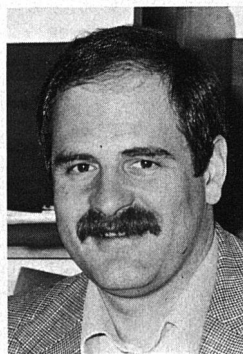
Ich bin überzeugt, dass in den nächsten 3-5 Jahren der Renovation diesbezüglich eine entscheidende Rolle zukommt. Es ist auch eine aussergewöhnliche, günstige Zeit dazu:

- fallende Hypothekarzinssätze
- günstige Baupreise
- Leerwohnungsbestand (man hat kein Interesse, noch mehr Wohnungen «auf Halde» zu produzieren)
- die Handwerker haben Zeit, man unterzieht sich einem genauen Programm.

Alles in allem Möglichkeiten, innerhalb von wenigen Jahren einen Grossteil unserer alten Wohnbausubstanz zu erneuern und für die nächsten 20-40 Jahre zukunftssicher, vermietungsattraktiv zu erhalten.

Oft wird von jungen und jüngsten Leuten ins Feld geführt, Renovationen seien unnötig, man könne auch mit weniger Komfort auskommen. Sicher wäre der zügellose Einbau von Luxus falsch. Aber machen wir uns nichts vor, auch diese Leute haben einmal Kinder, wissen es zu schätzen, dass jeden Morgen geheizt ist, ohne täglich 2-3 Einzelöfen in Funktion setzen zu müssen, dass über Jahre hinweg ein erneuertes Sanitärsystem klaglos funktioniert. Viele Mieter, auch wenn sie Genossenschafter sind, würden ein Eingehen auf solche Ideen langfristig mit dem Verlassen der Wohnung quittieren. Deshalb ist es eine Pflicht eines jeden Hausbesitzers und der Genossenschaftsorgane, rechtzeitig an die Aufgaben einer gezielten Bausubstanzerneuerung heranzutreten. Dass dies unter Einbezug der betroffenen Mieter geschieht, scheint mir empfehlenswert, ja selbstverständlich.

Interviewpartner
E. Meier,
Arch. SWB



Erneuerung bestehender Wohnungen: Finanzierungshilfe durch den Verband

Die vom Bund gewährte Erhöhung der Mittel für den vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen verwalteten «Fonds de roulement» bedingte eine Änderung des Fondsreglements. Dabei wurde die Möglichkeit der Darlehensgewährung ausgedehnt. Bisher wurden nur zinsgünstige Darlehen zur Erleichterung der Restfinanzierung für Neuüberbauungen gewährt. Neu ermöglicht nun der Zweckartikel auch die Darlehensgewährung für die Erschliessung von Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau, den vorsorglichen Landerwerb, die Erneuerung bestehender Wohnungen, die Verbilligung der Mietzinse sowie allgemeiner Dienstleistungen.

Die Möglichkeit der Darlehensgewährung für die Erneuerung bestehender Wohnungen bedingte die Ausarbeitung eines entsprechenden Gesuchsformulars durch die Technische Kommission, die in der Folge auch für die technische Prüfung der geplanten Renovationsarbeiten verantwortlich ist und entsprechende Anträge zh. der Fondskommission stellt. Letztlich aber liegt die Kompetenz und Verantwortung für derartige Darlehen beim Zentralvorstand. Dieser hat auch bereits solche Darlehen bewilligt. Kann Gesuchen nicht entsprochen werden, so wird dies dem Gesuchsteller mit Angabe der vorhandenen Mängel mitgeteilt und es kann nach deren Behebung das Gesuch erneuert werden. Es darf dabei festgehalten werden, dass die Gesuchsformulare möglichst einfach gehalten sind. Ein «Papierkrieg» findet nicht statt. Dass aber die Darlehensgewährung eine eingehende Überprüfung bedingt, darf als selbstverständlich vorausgesetzt werden, denn die Verantwortung für die dem «Fonds de roulement» zur Verfügung gestellten und ausgeliehenen Mittel liegt bei den Verbandsbehörden.

Eine weitere Finanzierungshilfe erfolgte durch Mittel für die Arbeitsbeschaffung, welche ebenfalls durch den Bund zur Verfügung gestellt wurden. Auf Antrag der Technischen und der Fonds-Kommission wurden bis Ende 1976 Darlehen im Gesamtbetrag von 3 463 000.- Fr. bewilligt, was die Renovation von 205 Einfamilienhäusern und 732 Wohnungen im Gesamtbetrag von 28,1 Millionen Franken ermöglichte.

Diese Darlehen sind ebenfalls zinsgünstig und langfristig zu amortisieren. Diese Aktion geht zu Ende, was im Hinblick auf den Beschäftigungsgrad im Bau- und Baunebengewerbe zu bedauern ist.

Es darf festgehalten werden, dass mit diesen Renovationen unsere Mitgliedgenossenschaften einen wesentlichen Beitrag für die Arbeitsbeschaffung dieser Berufsgruppen leisteten und sicher auch weiterhin leisten werden. Wir dürfen nämlich feststellen, dass auf den uns zugehenden Traktandenlisten für General-

versammlungen immer häufiger das Traktandum für die Beschlussfassung notwendiger Sanierungsarbeiten aufgeführt ist und an allen bisher vom Verbandssekretär besuchten Generalversammlungen wurde – wenn auch vielfach nach lebhafter Diskussion – zugestimmt.

Diese Aktivität unserer Mitgliedgenossenschaften in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit ist sicher erfreulich und verdient nicht nur eine entsprechende Beachtung, sondern auch Anerkennung durch Behörden, Finanzinstitute und Unternehmer. *kz.*

Aus dem Jahresbericht der Baugenossenschaft Glattal: Renovationen

Stellvertretend für eine grosse Zahl ähnlicher Texte in baugenossenschaftlichen Jahresberichten zitieren wir nachfolgend einige Ausschnitte und Bilder:

«Die ganze Erneuerung (110 Einfamilienhäuser) darf sicher als gelungen bezeichnet werden. Durch die Renovation ist auch die Nachfrage angestiegen; die Verwaltung hat bereits wieder eine Warteliste.»

Nach Abschluss der Umbauten wurden den Genossenschaftlern unter anderem folgende Fragen gestellt:

Würden Sie die Umtriebe einer Renovation im bewohnten Haus noch einmal auf sich nehmen?	ja	67 = 86 %
	nein	8 = 11 %
	vielleicht	1 = 1 %
	fraglich	1 = 1 %
	keine Antwort	1 = 1 %
Glauben Sie, dass die Folge der einzelnen Arbeiten gut organisiert war?	ja	72 = 92 %
	nein	3 = 4 %
	teilweise	2 = 2,5 %
	keine Antwort	1 = 1,5 %

(verteilte Fragebogen: 110)

Die Mietzinse des 110 Einfamilienhäuser vor und nach der Totalrenovation:

Haus	neuer Zins	alter Zins
4-Z.-EFH Mitte	Fr. 392.–	Fr. 230.–
Eckhaus	Fr. 402.–	Fr. 236.–
Eckhaus mit Schopf	Fr. 410.–	Fr. 244.–
5-Z.-EFH Mitte	Fr. 433.–	Fr. 250.–
Eckhaus	Fr. 443.–	Fr. 260.–

Diese Mietzinse verstehen sich ohne Nebenkosten.

Ausschnitt aus der Siedlung Buchwiesen. 110 Einfamilienhäuser wurden im Laufe der letzten Monate total renoviert und modernisiert, zur offensichtlichen Zufriedenheit der Mieter (vergleiche die entsprechende Umfrage).

