

Finanzierung und Mietzinsgestaltung

Autor(en): **Leemann, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 6: **Ein Problem von zunehmender Aktualität : Erneuerung von Altwohnungen**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104785>

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.

WC-Anlagen bieten einen ungenügenden Ersatz für die demontierten alten Apparate. Ähnliche Probleme stellen sich bei der Küchenbenützung während der Demontage der alten Kucheneinrichtung oder gar bei gleichzeitiger Umstellung von Gas auf Elektrisch. Um den Einwänden der von einer Erneuerung betroffenen Mieter begegnen zu können, ist in allen Phasen, sei es bei der Projektbesprechung oder während der Erneuerung, eine umfassende Orientierung und die Pflege eines ständigen, persönlichen Kontaktes mit den Mietern von entscheidender Bedeutung.

Längstens alle drei Jahre sollten alle Gebäulichkeiten und Wohnungen einer Kontrolle unterzogen werden. Dies ermöglicht einerseits die rechtzeitige Einleitung der laufenden Unterhaltsarbeiten und bietet andererseits einen ständigen Überblick über die Alterungs- und Abnutzungsvorgänge an den Bauten. Eine gute Check-Liste erleichtert diese Aufgabe.

Finanzierung und Mietzinsgestaltung

Zusammenfassung des Referates von Dr. E. Leemann

Soweit die Kosten einer Erneuerung nicht aus eigenen Mitteln gedeckt werden können, bereitet die Finanzierung mit fremden Mitteln in der heutigen Zeit ausgesprochenen Geldflüssigkeit an sich keine Schwierigkeiten. Bei partiellen Erneuerungen besteht der einfachste Weg darin, vorhandene Hypotheken zu erhöhen. Die Deckungswerte der Pfandobjekte sind in den Jahren der Teuerung derart angestiegen, dass sie meistens eine erhebliche Belehnungsreserve enthalten. Bei der Aufstockung von Hypotheken sollten jedoch die üblichen und bewährten Limiten eingehalten werden. Wenn Liegenschaften umfassend renoviert werden, liegt die Aufnahme eines Umbaukredites in der Regel im Interesse der Genossenschaft.

Der Einsatz fremder Mittel bringt indes zwangsläufig eine Mehrbelastung des Schuldendienstes, also von Zinsen und Amortisation, mit sich. Sie kann grundsätzlich zum überwiegenden Teil auf die Mietzinse überwältzt werden. Bei subventionierten Liegenschaften werden die Mietzinse von den Behörden festgesetzt. Für alle übrigen Objekte ist der Missbrauchsbeschluss massgebend, der die Kosten umfassender Überholungen in der Regel bis zu 70% als wertvermehrende Investitionen anerkennt. Bis zu dieser Grenze dürfen sie im Rahmen der Kostenmiete als Mehrleistung des Vermieters überwältzt werden. Daneben stützt sich der Missbrauchsbeschluss noch auf die Vergleichsmiete, welche sich an den orts- und quartierüblichen

Mieten vergleichbarer Wohnungen orientiert. Die Mieter werden für eine Mietzinserhöhung Verständnis aufbringen, wenn die Mieten nach der Erneuerung im Vergleich zu Neubauwohnungen und im Verhältnis zur Verbesserung der Wohnqualität immer noch günstig sind.

Schwierig wird es für die Genossenschaften vor allem dann, wenn die zusätzlichen Kosten, die sich nicht auf die Mietzinsen überwälzen lassen, nicht aus Erneuerungsreserven oder aus anderen Quellen der Betriebsrechnung gedeckt werden können. Dabei sollten auch nach einer Renovation Erneuerungsreserven gebildet werden, hält doch eine renovierte Liegenschaft nicht ewig allen Ansprüchen stand.

Was die Hilfe des Bundes bei der Finanzierung und Mietzinsgestaltung anbetrifft, so sei auf den Beitrag von Herrn Fürsprecher Guggenheim verwiesen. Daneben leisten auch einzelne Kantone und Gemeinden im Falle von Erneuerungen finanzielle Unterstützung. Und schliesslich sei der Fonds de roulement des SVW nicht vergessen.

Vorgehen bei der Erneuerung von Bausubstanz

Zusammenfassung der Ausführungen von Peter Cerliani, Arch.

Die Genossenschaft Neubühl erstellte in den Jahren 1930 bis 1932 195 Wohnungen, je zur Hälfte auf Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen verteilt. Es kommen alle Wohnungsgrössen von ein bis sechs Zimmern vor. Daneben gibt es in der Siedlung noch ein Büro für die Verwaltung, Ateliers für Grafiker, Maler und Architekten, drei Verkaufsräume und ein Clublokal.

Im Äusseren blieb alles in der ursprünglichen Art erhalten. Im Innern der Häuser aber haben viele Veränderungen stattgefunden, weil die Siedlung lebt. Dauern müssen grosse Anstrengungen unternommen werden, damit die Gebäude und die Freiflächen einen gepflegten Eindruck machen. Die Gartenanlagen machen uns zurzeit keine grossen Sorgen, denn der grösste Teil der Flächen ist den Genossenschaftern zur persönlichen Nutzung, und damit verbunden, zur individuellen Pflege überlassen. Im Sommer, wenn Bäume, Sträucher und Stauden das volle Blätterwerk tragen, verschwinden die Gebäude darin, und es entsteht der Eindruck einer Parklandschaft.

An den Gebäuden aber nagt der Zahn der Zeit. Farbe blättert ab, Eisenteile rosten durch, es gibt Risse im Mauerwerk, Verputz fällt ab, Holzwerk fault, Böden nutzen sich ab usw. Auch Modeströmun-

gen und die stark geänderten Ansprüche neuer Mietergenerationen, neue bautechnische Erkenntnisse und Forderungen zugunsten eines besseren Umweltschutzes stellen vieles in Frage.

Die grosse Sorge um den Zustand der baulichen Substanz zwang den Vorstand, sich mit allen Problemen auseinanderzusetzen. Um die dabei anfallende Arbeit bewältigen zu können, wurden verschiedene Arbeitsgruppen gebildet (für Küchen, Bäder, Fassaden, Schallschutzfragen usw.).

Es wurden Pläne erarbeitet, Ziele abgesteckt, Versuche gemacht, und die Genossenschafter wurden laufend an Generalversammlungen und zusätzlich neu eingeführten Orientierungsabenden informiert.

Wir haben unsere Genossenschafter mit Projektstudien von Kunstgewerbeschülern über unsere Küche, WC und Bäder konfrontiert und so auf den offenkundigen Unterschied zwischen modernen und unseren «Pionier-Küchen» hingewiesen. Um die Genossenschafter vermehrt auf die Erneuerungsprobleme aufmerksam zu machen, wurde eine Arbeitsgruppe mit tatkräftigen Männern und Frauen gebildet, die dann beinahe sämtliches Eisenwerk zu ebener Erde mit Rostschutzanstrichen behandelte. Wir glauben, dass diese Aktion stark dazu beigetragen hat, das Verantwortungsbewusstsein für die bauliche Substanz zu fördern. Was wir erhofft hatten, trat ein: Mehrere Genossenschafter unterstützten den Vorstand und auch die Arbeitsgruppen und ermahnten alle andern, zur Bausubstanz vermehrt Sorge zu tragen. Die Genossenschafter liessen sich ansprechen, und der Weg zu grösseren Sanierungen war geebnet.

Der Vorstand kommt einem heute allgemein immer stärker geäusserten Wunsch nach verbesserter Information entgegen. Wir berichten seit einiger Zeit über alle in der Siedlung vorkommenden Ereignisse. Es wurde ein neues Mitteilungsblatt geschaffen, die sogenannte «Neubühl-Information».

Es freut uns nun besonders, dass die Genossenschafter vor kurzem der En-bloc-Sanierung von 42 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern zustimmen konnten. Die Umbauarbeiten sind zurzeit in vollem Gang.

- Im Neubühl wohnen zurzeit nur noch 365 Personen.
- Sie bewohnen 663 Zimmer.
- Pro Zimmer macht dies 0,597 Bewohner, was sehr wenig ist.
- Es hat nur noch 71 Kinder in der Siedlung.

Es wird unsere Aufgabe sein, alles zu unternehmen, um die Siedlung wieder zu ihrem ursprünglichen Leben zu erwecken, denn, so meinen wir:

- Möglichst viele Menschen sollen von dieser einzigartig schönen Wohnlage profitieren und hier glücklich sein.