

# Wer ist eigentlich gegen Modernisierung von Altwohnungen?

Autor(en): **Meier, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

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

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104787>

## **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.

## Wer ist eigentlich gegen Modernisierung von Altwohnungen?

Der Stadtrat von Zürich hat vor kurzem bekanntgegeben, dass man durch zwei Aktionen beitragen wolle, den immer noch anhaltenden Bevölkerungsschwund einzudämmen:

- Aktivierung des Wohnungsbaues (gegenwärtig sind über 1000 Neubauwohnungen auf Stadtgebiet in Planung oder Realisation)
- Sukzessive Modernisierung des vorhandenen Altbestandes an Wohnungen.

Am 22. April 1978 hat in Olten eine ausserordentlich gut besuchte Tagung zum Thema «Erneuerung von Wohnungen, ein Problem von zunehmender Aktualität» stattgefunden, organisiert vom SVW.

Planer, Handwerker und Unternehmer manifestieren ihren Willen, aktiv für die Erhaltung einer gesunden Bausubstanz einzutreten.

Hauseigentümer und Mieterverbände sind sich soweit einig, dass ohne alternierende Renovation der kurzlebigen Einrichtungsteile einer Wohnung längerfristig Substanzverlust entsteht. Substanzverlust infolge Flickwerk heisst Fehlinvestition. Dies wiederum bedeutet, dass letztlich irgend jemand bezahlen muss, in den meisten Fällen der Mieter.

Ist also männiglich damit einverstanden, dass, auch verbunden mit zuweilen massiven Mietzinsanhebungen, letztlich ein volkswirtschaftlich gut vertretbares Vorhaben in die Tat umgesetzt wird?

Verfolgt man aufmerksam unsere Massenmedien, so könnte eigentlich ein ganz anderer Eindruck entstehen:

Fast keine Woche vergeht, in der nicht über «Mietervereinigungen» berichtet wird, die sich gegen sogenannte «Überrenovation» zur Wehr setzen.

Kaum ein Zeitungsartikel über bevorstehende Renovationsvorhaben, in dem nicht, mit reisserischem, aber effektiv nichtssagendem Vergleich «Altmiete - Neumiete» in Prozentzahlen offensichtlich ein breites Publikum verunsichert werden soll.

Oder gar die Einschaltung von Hochschulabsolventen und Studierenden, die mittels Befragungen der Mieterschaft den «Beweis» antreten, dass sich die Renovation in geplanter Form sowieso nicht realisieren liesse, und wenn doch, mit 200% Mietzinsaufschlägen zu rechnen sei, weil Hypothekarzins und Teuerung und, und...

So geschehen zum Beispiel im Vorfeld der wohl gelungenen Sanierung der städtischen Wohnkolonie Bullingerhof.

Ich meine, es ist unfair, Mieter mit Erläuterungen zum Fragebogen zu bedrängen, aus denen hervorgeht, dass die Fachleute mit Mietzinsen von Fr. 390.- für eine Dreizimmerwohnung nach erfolgter Renovation rechnen, die Fragesteller aber, nach eigenen «Recherchen», einen neuen Mietzins von Fr. 470.- prognostizieren!

Logisch, dass die Mieter mit niedrigen Einkommen Gedanken über diese «Mehrrente» anstellen und verunsichert werden.

Den Fragestellern sei attestiert, mögliche Bauteuerung und Hypothekarzins erhöhungen, nach all den Jahren massiver Steigerungsraten, falsch eingeschätzt zu haben.

Nachdem die Sanierung abgeschlossen und weder Bauteuerung, Fehlkalkulation noch Hypothekarzinshöhung diese eigenen Berechnungen bestätigten, wäre es eigentlich am Platz, dies gegenüber den verantwortlichen Amtsstellen und Mietern zuzugestehen.

Aber nein, neue Vorhaben gaben Anlass, nicht mehr unbedingt die Berechnungen in Zweifel zu ziehen, sondern ganz einfach die Behauptung aufzustellen, gegen die Interessen der Mieter werde «unnötiger Luxus» (z.B. Küchenkombinationen usw.) in die Wohnungen «hineinmodernisiert».

Nationalrat Otto Nauer, Geschäftsführer der grössten und einer der ältesten Baugenossenschaften, seit Jahren mit Renovationsvorhaben belastet, aber dadurch auch mit Erfahrungen und Zahlen dokumentiert, hat dieses Thema an der Tagung in Olten treffsicher kommentiert:

«Was bedeuten bei einem nachweisbar notwendigen Renovationsvolumen und Erneuerungskosten von 4 Millionen für 100 Wohnungen, die anteiligen Aufwendungen von Fr. 300000.- für neue, komplett und zukunftssicher eingerichtete Küchen?»

Die reine Erneuerung irreparabler vorhandener Apparate und Kücheneinrichtungen ergäbe, weil mit viel lohnintensiver Kleinarbeit belastet, mindestens die gleichen Aufwendungen!

Man sollte unter Fachleuten endlich zur Kenntnis nehmen, dass die Arbeiten «hinter den Kulissen» einer Wohnung (also für den Mieter unsichtbar) etwa 50 bis 60% einer Totalrenovation ausmachen.

Ich meine, man sollte einig gegen Auswüchse, wie Umwandlung von einfachen Mieterwohnungen in Luxusabstei-

gen usw., vorgehen und aktiven Einsatz für eine wohngerechte Stadt leisten.

Denen am Zeug zu flicken, die kraft ihrer Stellung oder ihres Amtes letztlich wirksam für die Erhaltung vorhandener und auch nach der Renovation erschwinglicher Bausubstanz arbeiten, ist nicht effizient. Kritik ist erlaubt, sie muss sein, und niemand ist ohne Fehler. Altbaumodernisierung ist jedoch ein so komplexes Problem, dass eine vertretbare Lösung immer nur mit Kompromissen und bei gegenseitiger Angleichung der Interessen möglich ist.

Ich bin überzeugt, dass kommunale und genossenschaftliche Wohnbauträger auf dem richtigen Weg sind. An der Technik lässt sich noch vieles zum Vorteil der Mieter und Eigentümer verbessern. Darauf sollte man sich konzentrieren.

Je günstiger und schneller Renovationen und Erneuerungen an Wohnungen durchgeführt werden können, desto vorteilhafter wirkt sich dies für alle Betroffenen aus.

## Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen

Das empfehlenswerte Fachbuch der Techn. Kommission SVW. 180 Seiten Information und wichtige Erkenntnisse über ein aktuelles Thema. Fr. 34.- + Porto. Zu beziehen beim Verlag «das wohnen» oder im Buchhandel.