

# Kostengünstig bauen, eine Forderung auf Dauer!

Autor(en): **Hübschle, Jörg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106022>

## **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.

**OFFIZIELLES ORGAN**

SVW/ASH, Sektion Nordwestschweiz SVW, Sektion Zürich SVW, Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft, Logis Suisse SA, Wohnbaugesellschaften, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ.

**HERAUSGEBER**

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften.  
Präsident René Gay, Geschäftsführer Dr. Fritz Nigg.

**VERANTWORTLICHE REDAKTION**

Bruno Burri, Jürg Zulliger  
SVW, Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich, Telefon 01/362 42 40, Telefax 362 69 71, Redaktionsschluss am Ersten des Vormonates bzw. auf Absprache.

**VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT**

Ronny Stocker, Art Director  
Joachim Hefti-Weg 3, 8002 Zürich  
Telefon 01/202 01 04, Telefax 01/202 00 09

**DTP, DRUCK, SPEDITION**

gdz Zürich, Spindelstrasse 2, Postfach, 8021 Zürich,  
Telefon 01/488 81 11, Telefax 488 83 00

**INSERATEVERWALTUNG**

Hannes WieLand, Seefeldstrasse 102, Postfach, 8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/381 98 70  
Romedia, Aldo Rodesino, Mittelstr. 20, Postfach 341, 8034 Zürich, Telefon und Telefax 01/422 41 41  
Insertionsschluss jeweils am 10. des Vormonates.

**PAPIER**

Die Zeitschrift «das wohnen» wird auf umweltverträglichem, chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

**AUFLAGE**

15 424 Ex. WEMF 1993

**COPYRIGHT****TEXT UND ILLUSTRATION**

Der Nachdruck sämtlicher Texte und Illustrationen ist in Absprache mit der verantwortlichen Redaktion und den Urhebern erwünscht.

**COPYRIGHT****VISUELLES & TYPOGRAFISCHES KONZEPT**

Im Einverständnis mit den Vertragspartnern SVW & Ronny Plus Innovative Kreative kann das Visuell & Typo-Konzept an Dritte weiterverkauft werden.

**KEINE HAFTUNG**

Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Haftung übernommen werden.

**ABONNEMENTE 1993**

(pro Jahr 11 Ausgaben)

Einzelnummer Fr. 5.–  
Schweiz Fr. 41.– inkl. Porto  
Ausland Fr. 41.– exkl. Porto  
Rabatte für Mehrfachbezüger auf Anfrage.

## KOSTENGÜNSTIG

Für das Wohnen müssen die Haushalte in der Schweiz immer tiefer in die Tasche greifen. Mehr als ein Fünftel seines Einkommens bezahlt ein durchschnittlicher Haushalt für Miete und Nebenkosten. Mit den höheren Mieten werden die gestiegenen Land-, Bau- und Finanzierungskosten abgegolten. Aber auch das aufwendigere Bauen findet darin seinen Niederschlag.

Sehr direkt kommt unser Wohnstandard in den Nebenkosten zum Ausdruck, wie die folgenden Beispiele zeigen. Viele Wohnungen weisen heute einen Gemeinschaftsantennen- und Kabelfernsehanschluss auf. Die Gebühren werden separat verrechnet. Warmwasser ist in jeder Wohnung so gut wie selbstverständlich, die Abrechnung erfolgt häufig über die Nebenkosten. Die Kosten der Serviceverträge für Lift erscheinen in den Nebenkosten. Einen Teil der Leistungen, die über die Nebenkosten abgerechnet werden, möchten die Bewohner gar nicht in Anspruch nehmen. Häufig bleibt ihnen aber gar keine andere Wahl. Sie müssen den «Zwangskomfort» in Kauf nehmen. Mit jeder zusätzlichen Einrichtung steigen die Ansprüche der Mieter. Von Vermieterseite werden dem Mieter die Segnungen des neuzeitlichen Komforts nur zu gern angeboten. Schliesslich lässt sich gerade daran zusätzlich verdienen.

Mit dem «vom Markt geforderten» Standard muss der Mieter leben, vor allem muss er diesen bezahlen. Der sogenannte neuzeitliche Komfort, wie er in Inseraten immer wieder angepriesen wird, umfasst heute etwa Wohnflächen von über 90 m<sup>2</sup> für Dreizimmerwohnungen. Obwohl die Küchen wegen der Berufstätigkeit in vielen Haushalten immer weniger genutzt werden, sind sie bezüglich Grösse und Ausstattung aufwendiger geworden. Selbst in unserer Zeitschrift «Wohnen», der Zeitschrift für Wohnbaugenossenschaften, wird auf der Titelseite gezeigt, was zur heutigen Küche gehört, nämlich 8 bis 10 Küchenelemente, Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Geschirrwashmaschine und mehr (vgl. Heft 3/93). Die von zahlreichen Vorschriften geforderten Schallschutzmassnahmen sind inzwischen so umfassend, dass weder von aussen noch aus den Nachbarnwohnungen irgendein Laut die häusliche Geborgenheit stören kann. Bei den Nasszellen sind die allgemeinen Ansprüche besonders gestiegen. Trennung von Bad und WC, Doppellatvabo in Dreizimmerwohnungen (die heute mehrheitlich von Einpersonen-Haushalten bewohnt werden), zusätzliche Dusche werden neben anderem als Normalausstattung angesehen.

# AUEN, EINE FORDERUNG AUF DAUER!

Der ganze durchschnittliche Ausbaustandard summiert sich zu Mietkosten, die heute von einem Durchschnittshaushalt nicht mehr bezahlt werden können. Wenn man davon ausgeht, dass ein Haushalt heute nicht mehr als etwa ein Viertel seines Einkommens für Miete und Mietnebenkosten ausgeben sollte, so ergibt dies für einen durchschnittlichen Familienhaushalt mit Kindern bei einem Einkommen von ungefähr Fr. 5000.– einen Betrag von Fr. 1250.– pro Monat oder Fr. 15 000.– pro Jahr. Geht man weiter von einer Rendite von 7,0 Prozent aus, so können vernünftigerweise Anlagekosten in der Höhe von Fr. 215 000.– vom Mieter finanziert werden. In der Realität kostet heute aber eine Vierzimmerwohnung um die Fr. 400 000.– oder auch mehr. Ohne Hilfe von Bund, Kantonen und Gemeinden können viele Haushalte diese Neubauwohnungen nicht mehr bezahlen.

Wie gezeigt, trifft diese Situation für den «Durchschnittshaushalt» zu. Nun ist aber die Einkommensverteilung flacher geworden. Das heisst, die Spannweite der Einkommen ist grösser geworden. Die Zahl der sehr gut verdienenden Haushalte hat zugenommen – und hat damit zugleich den Einkommensdurchschnitt nach oben verschoben. Die Inve-

storen durchschnittlicher Neubauwohnungen orientieren sich bezüglich Grösse, Ausstattung und Komfort an einem durchschnittlichen Standard. Die unterdurchschnittlichen verdienenden Haushalte – und diese sind zahlenmässig im Wachsen begriffen – geraten so bezüglich Wohnmöglichkeiten immer mehr ins Hintertreffen. Anders ausgedrückt: Es gibt eine wachsende Gruppe von Haushalten, die manchmal gewollt, in der Regel aber ungewollt, mit niedrigeren Einkommen zufrieden sein müssen. Sie müssen sich in ihrem Ausgabeverhalten dem veränderten Einkommen anpassen. Bei den Wohnkosten ist eine Anpassung nur schwer möglich. Eine Wohnung lässt sich nicht einfach aufteilen. Man kann zwar näher zusammenrücken und mit anderen zusammen wohnen, eine Dauerlösung ist dies aber in den meisten Fällen nicht.

Ist der genössenschaftliche Wohnungsbau nicht der Ausweg aus diesem Dilemma? Eine eindeutige Antwort lässt sich nicht leicht finden. Auch Genossenschaften müssen ihre Bauleistungen auf dem freien Markt kaufen. Sie können von daher nicht grundsätzlich günstiger bauen. Sie können sich aber wieder verstärkt auf ihre Verpflichtung zur Erstellung kostengünstigen Wohnraums besinnen. Leider hat bei vielen Genossenschaften ein Denken Einzug gehalten, das die langfristige Vermietbarkeit von Genossenschaftswohnungen durch marktkonforme Ausstattung sichern möchte – wie bei den übrigen Wohnungsanbietern auch! Sollten sich die Wohnbaugenossenschaften nicht wieder stärker an den Wünschen und Möglichkeiten derjenigen Haushalte orientieren, denen der Zugang zu einer angemessenen Wohnung aus finanziellen Gründen versperrt bleibt? Die Nachfrage von jungen Haushalten mit Kindern nach preisgünstigen Wohnungen ist enorm. Müssen sich die Genossenschaften nicht stärker daran orientieren und versuchen, einfache, aber zweckmässige und zugleich preisgünstige Wohnungen zu erstellen? Möglich wäre es. Das beweisen verschiedene genossenschaftliche Überbauungen. Sie sind deshalb vorbildlich, weil aus dem Zusammenspiel von verschiedenen Faktoren ein Ergebnis erreicht wird, welches auch für weniger gut Verdienende hoffen lässt: Wichtig sind Gemeinden, die günstiges Bauland zur Verfügung stellen, engagierte Genossenschaften, die sich für einfache Bauten einsetzen, und innovationsfreudige Architekten, die konsequent auf kostengünstiges Bauen setzen und dabei die Grenzen der Bau- und Zonenordnungen und die vielfältigen Normen ausloten.

JÖRG HÜBSCHLE

**IM GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGS-  
BAU MUSS EINE «SPARKULTUR» NEU GE-  
LEBT WERDEN. SIE HAT ABER NUR DANN  
EINE CHANCE, WENN SIE IN ALLEN BE-  
REICHEN DES BAUENS DURCHGEHALTEN  
WIRD; UNTERSTÜTZT DURCH GÜNSTIGE  
BAULAND- UND FINANZIERUNGSBEDIN-  
GUNGEN. AN DEN GENOSSENSCHAFTEN  
LIEGT ES VOR ALLEM ZU ZEIGEN, DASS  
AUCH HEUTE NOCH WOHNUNGEN ER-  
STELLT WERDEN KÖNNEN, WELCHE  
BREITEREN BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN  
ZUGÄNGLICH SIND.**

**WOHNEN:** Wer in verantwortlicher Position bei der ABZ tätig ist, muss mit Menschen umgehen können. Frau Hofer, welchen Umgangston, welchen Stil möchten Sie als Präsidentin durchsetzen?

H. HOFER: Die Frage macht mich stutzig. Es geht eben gerade nicht darum, einen Stil durchzusetzen. Ich möchte mit den Menschen so in Kontakt treten, wie sie in ihrem Alltag leben. Es geht keinesfalls darum, aus einer übergeordneten Stellung eine gehobene Sprache zu führen.

**WOHNEN:** Trotzdem – die ABZ steht nach all den Auseinandersetzungen der letzten Monate an einem Neuanfang. Welches ist der neue Stil?

H. HOFER: Ich würde diesen Stil als demokratisch bezeichnen. Es geht darum, sich wirklich zuzuhören, die verschiedenen Strömungen in der ABZ ernst zu nehmen und nicht zu glauben, es müssten alle derselben Meinung sein.

O. FREI: Auch mir geht es nicht darum, meinen Stil durchzusetzen, sondern ich möchte mich auf jeden einzelnen Gesprächspartner neu einstellen und meine kommunikativen Fähigkeiten zum Tragen bringen.

**WOHNEN:** Aber Sie müssen die Mitarbeiter/innen der Verwaltung doch irgendwie motivieren, oder?

O. FREI: Ich pflege einen sehr partizipativen Führungsstil. Gemeinsam mit jedem Mitarbeiter und jeder Mitarbeiterin definiere ich je nach ihrer Aufgabe konkrete Zielvorgaben. In regelmässigen Abständen wird diskutiert, was erreicht wurde und was nicht. Die Zielvorgaben können natürlich auch verändert werden.

**WOHNEN:** Sie beide kommen nicht aus der Immobilienbranche. Was unternehmen Sie, um sich in diese komplexe Materie einzuarbeiten?

H. HOFER: Meine Aufgabe sehe ich nicht primär darin, Erfahrungen im Immobilienbereich einzubringen. Der Vorstand hat eine genossenschaftspolitische Funktion. Er soll der ABZ ein Gefüge, ein Gesicht verleihen, damit sich die Menschen wohl fühlen in der Genossenschaft. Ich werde Tagungen und Kurse zur Weiterbildung besuchen, besonders im Bereich genossenschaftlicher Wohnungsbau. Auch meine frühere Tätigkeit als Gemeinderätin kommt mir zugute.

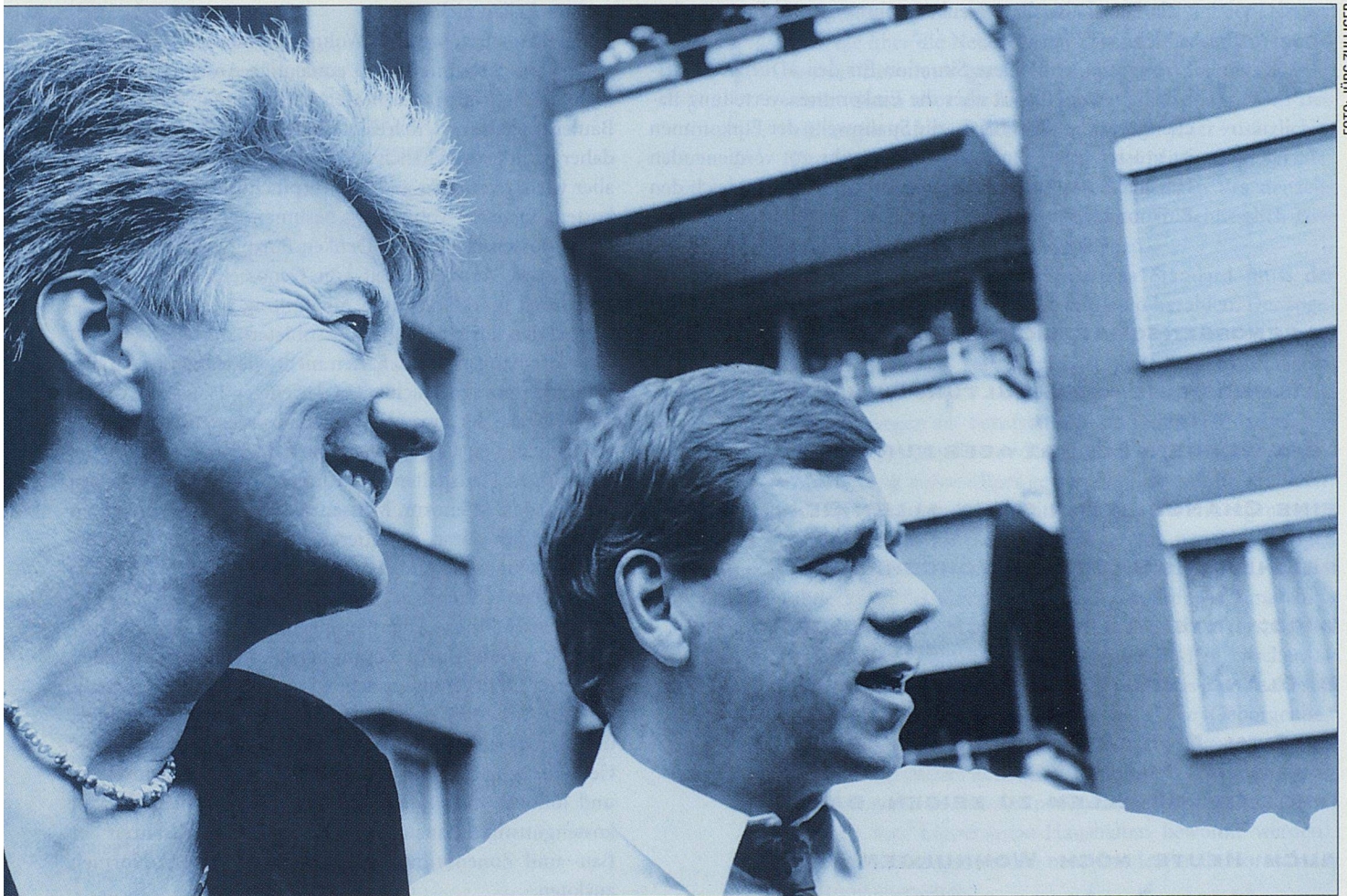


FOTO: JÜRGEN ZULLIGER

Neue Profile für die ABZ: Die 49jährige Präsidentin Heidi Hofer Schweingruber – Erwachsenenbildnerin, bis 1992 SP-Gemeinderätin der Stadt Zürich. Geschäftsführer Otto Frei kam als Informatikspezialist und Finanzfachmann von IBM zur ABZ; er ist Mitglied der FDP.