

# Auf Kosten der Zukunft gelebt

Autor(en): **Schifferle, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106117>

## **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.

# AUF KOSTEN DER ZUKUNFT GELEBT

DANIEL SCHIFFERLE

**Die Wohnbaugenossenschaft Laufen** ist unerwartet in einer schwierigen Situation erwacht: Dringender Sanierungsbedarf und eine leere Kasse. Laufen ist ein typisches Beispiel dafür, wie der Wert von Liegenschaften während Jahrzehnten allmählich aufgezehrt wurde. Zugunsten niedriger Mieten verzichteten Verwaltung und Mieterschaft auf Rückstellungen für spätere Sanierungen. Anfangs der neunziger Jahre entschieden sie sich für eine nachhaltige Korrektur dieser Misswirtschaft.

**UNSCHLAGBARE MIETZINSEN** Während Jahrzehnten hatte bei der Wohnbaugenossenschaft Laufen nur eines Priorität: unschlagbar tiefe Mieten. Rückstellungen wurden unter diesem sowohl von der Verwaltung als auch von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern verfolgten Diktat praktisch keine gemacht. Notwendige Sanierungen wurden ständig aufgeschoben, nur allerdingste Schäden in Form punktueller Feuerwehriibungen behoben. Im übrigen sorgte jede Mieterpartei selber für die Instandhaltung der Wohnung. So gut oder schlecht es eben ging. Ganz gemäss den persönlichen Bedürfnissen und dem individuellen handwerklichen Geschick wurde frisch gestri-

## Vom Sanierungsfall in eine gedeihliche Zukunft

Mehr als dreissig Jahre lang hat die Wohnbaugenossenschaft Laufen ihre fünf Liegenschaften sich selber überlassen. In dieser Zeit büsste die Gebäudesubstanz einen Grossteil ihres Wertes ein. Die Mieterstruktur entfernte sich radikal von den ursprünglichen Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau. Als umfangreiche Sanierungsarbeiten nicht mehr zu umgehen waren, sah sich der Vorstand leeren Kassen gegenüber, weil tiefe Mieten über all die Jahre hinweg die Bildung von Reserven verhindert hatten. Nach dem Präsidentenwechsel setzte eine grundsätzliche Neuorientierung ein. Mit Hilfe des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungs-Gesetz) führte die Genossenschaft an allen Gebäuden werterhaltende Gesamtsanierungen durch und sicherte auch gleich den Investitionsbedarf für die kommenden Jahrzehnte. «das wohnen» setzt sich in drei Artikeln mit diesem beispielhaften Fall auseinander. Der erste Beitrag schildert den Weg in die Krise, ein zweiter befasst sich mit der von Spezialisten begleiteten Suche nach zukunftsgerichteten Lösungen und deren Realisierung. Der dritte Teil zeigt, wie eine Sanierung im bewohnten Bau, minutiös geplant und durchgeführt, die Störung der Bewohner in tragbarem Rahmen halten kann.

chen, verschwanden defekte Böden unter selbst verlegten Teppichen, wurden selber Mängel in Küche und Bad behoben sowie Anpassungen an eine zeitgemässe Haushaltsführung vorgenommen.

**DEN ZAHN DER ZEIT ÜBERSEHEN** Das Resultat nach knapp fünfunddreissig Jahren: Jede Wohnung hat ihr eigenes Gesicht erhalten. Vieles von den eigenen Veränderungen hat durchaus Qualität, mindestens ebenso vieles ist aber nichts weiter als oberflächliches Flickwerk ohne dauerhaften Wert. Gänzlich unberührt von den initiativen Händen eines Teils der Mieterschaft blieben hingegen die Gebäudehüllen, Leitungen und Installationen, Fenster sowie die Aussenanlagen. Feuchtigkeit und Schimmelpilze beherrschten bald das Mauerwerk, immer häufiger drang Wasser durch die Dächer, frass sich der Rost durch die Gussrohre.

Löblich und wohl auch beabsichtigt ist die von der Verwaltung geforderte Eigeninitiative, welche den Mieterinnen und Mietern während Jahrzehnten ein grosses Stück Eigenverantwortung für ihre Wohnungen übertrug. Zeitgemäss ist so weit gehende Eigenverantwortung sicherlich nicht mehr. Das Resultat nach gut drei Jahrzehnten ist bei den Liegenschaften der Wohngenossenschaft Laufen jedenfalls dramatisch: Die fünf Häuser hatten Anfang der neunziger Jahre nicht einmal mehr die Hälfte des Wertes, den sie hätten, wären sie laufend instand gehalten worden.

**KEIN EINZELFALL** Der Fall Laufen ist kein Einzelfall. Viele, wahrscheinlich sogar die grosse Mehrheit aller Genossenschaften betrieb eine vergleichbare Misswirtschaft, zehrte den Wert der Liegenschaften stetig auf, Jahr um Jahr ein paar Prozente. Schäden und notfallmässige Reparaturen häuften sich indessen. Die geringen finanziellen Reserven wurden davon praktisch vollständig verschlungen, ohne dass sich ein Ende des Löcherstopfens abzeichnete. Die Wohnbaugenossenschaft Laufen erstellte im Jahr 1958 als erste ihrer Art im seit kurzem zum Kanton Baselland gehörenden Bezirkshauptort 26 Wohnungen, verteilt auf fünf kleinere, dezentrale Liegenschaften. Die Gemeinde hatte der Genossenschaft das benötigte Land im Baurecht überlassen, mit der Bedingung, dass sie mit einem Sitz im Vorstand vertreten ist. Dank dieser günstigen Voraussetzungen konnten die Baukosten und als Folge davon auch die Mieten unschlagbar niedrig gehalten werden. Noch Anfang der neunziger Jahre kostete eine 3<sup>1/2</sup>- oder 4<sup>1/2</sup>-Zimmer-

Wohnung zwischen 300 und 400 Franken monatlich, nicht wesentlich mehr als 30 Jahre zuvor. Dank solcher Wohnkosten konnten sich Mieterinnen und Mieter freuen, nur rund einen Viertel der ortsüblichen Mietzinsen bezahlen zu müssen. Teuerung und Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt wurden dabei aber genauso vergessen wie der später mit Sicherheit zu erwartende Sanierungsbedarf.

#### SELBERMACHEN UND MIETZINS SPAREN

Nach den Worten von Zeno Cueni, der das Präsidium der Wohnbaugenossenschaft Laufen im Frühjahr 1990 übernahm, beklagten sich die Mieterinnen und Mieter dauernd, Reparaturen und Komfortanpassungen würden unterlassen. Die Verwaltung blockte jedoch standhaft und erfolgreich jede Art von Investitionen ab. Die Gründe dafür, dass es diesbezüglich nie zu einem Fortschritt kam, sind einerseits in der in den fünfziger und sechziger Jahren stehengebliebenen Denkweise des alten Vorstandes zu suchen. Tiefe Mietzinsen hatten absoluten Vorrang gegenüber innovativem Handeln mit allfälligen Kostenfolgen. Andererseits haben aber auch widersprüchliche Haltungen der Mieterinnen und Mieter wesentlich zur Bewegungslosigkeit beigetragen: Jede Forderung seitens der Mieterschaft liess umgehend die Furcht vor einer möglichen Mietzinserhöhung laut werden. Entsprechend halbherzig und widersprüchlich wurden vorhandene Wünsche meist nur inoffiziell und hinter vorgehaltener Hand geäussert. An der jährlichen Generalversammlung waren sie jedenfalls nie ein echtes Thema. Niemand wollte schliesslich derjenige sein, welcher eine namhafte Investition auslöste. Nicht nur wer in genossenschaftlichen Überbauungen lebt, weiss, dass der Frieden mit der Nachbarschaft scheinbar am einfachsten durch Schweigen zu haben ist. Als eine seiner Zielsetzungen als neuer Präsident der Wohnbaugenossenschaft will Zeno Cueni gerade diese Gesprächskultur verbessern. Die Generalversammlung soll vom folgenlosen Ritual zu einem Forum werden, wo Mieterinnen und Mieter ihre echten Sorgen und Bedürfnisse äussern können.

#### ÜBERALTERUNG UND KORREKTURBEDÜRFTIGE VERMIETUNGSPRAXIS

Der desolate Zustand von Liegenschaften und finanziellem Rückgrat waren aber nur zwei der ganz grossen Sorgen der Wohnbaugenossenschaft Laufen. Ein mindestens so schwerwiegendes Problem war und ist die Überalterung der Mieterschaft und die damit verbundene starke Unterbelegung eines Grossteils der Wohnungen. Krasses, aber durchaus die allgemeine Tendenz spiegelndes Beispiel ist eine Liegenschaft mit insgesamt vier 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen, von denen drei nur von je einer Person bewohnt sind. Der soziale Zweck der Überbauungen, nämlich einkommensschwachen Familien preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird damit nicht mehr erfüllt. Auch beklagt sich Zeno Cueni, sein Vorgänger habe teilweise schon bei der Vergabe von Wohnungen die wichtigsten Kriterien, nämlich Famili-

en und bescheidene Einkommen zu berücksichtigen, gänzlich aus den Augen verloren. Künftig soll wieder konsequent ein dem genossenschaftlichen Gedanken entsprechender Anforderungskatalog bei der Wohnungsvermietung zur Anwendung kommen.

#### ÜBERTÜNCHE SCHWÄCHEN

Der alte Präsident der Wohnbaugenossenschaft leitete als letzte Amtshandlung eine Pinselsanierung bei allen Liegenschaften in die Wege. Er wollte seinem Nachfolger ein ansprechendes Erbe hinterlassen, mindestens äusserlich. Als jedoch der zu Jahresbeginn 1990 tätig werdende neue Vorstand grundsätzlich über die Bücher ging, stellte sich heraus, dass damit nur feuchtes, schlecht isoliertes Mauerwerk übertüncht worden war. Für die später durchgeführte fachgerechte Sanierung musste diese Farbe zunächst für teures Geld wieder entfernt werden. Bevor jene werterhaltende, umfangreiche Erneuerung der Liegenschaften stattfinden konnte, war allerdings noch ein weites Wegstück zu gehen. Massgeblich behilflich bei der Suche nach der geeigneten Lösung sowohl hinsichtlich der baulichen Fragen als auch hinsichtlich der Finanzierung war dem überforderten Vorstand eine für Renovationen am bewohnten Bau spezialisierte Firma.

DANIEL SCHIFFERLE IST FREIER JOURNALIST IN ZÜRICH



Nach jahrzehntelanger falsch verstandener Vermietungspolitik stehen heute die Wohnhäuser der WBG Laufen in neuem Gewand da.