Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 10

Artikel: Sind den Mieterinnen und Mieter bereit, Verzicht zu üben?

Autor: Siegfried, Hans-Ulrich / Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106170

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Wohnen: *Herr Siegfried, was unternimmt Göhner Merkur, um Wohnungen zu erschwinglichen Preisen zu bauen?*
HANS-ULRICH SIEGFRIED: Sehr viel! Wir befassen uns in unserer täglichen Arbeit eigentlich immer intensiv mit den Wünschen und Vorstellungen der Wohnungsmieter beziehungsweise der Wohnungs- und Hauskäufer. Auf diesem Weg und in Zusammenarbeit mit den involvierten Architekten entwickeln wir neue Ideen, die zu einem kostengünstigeren Wohnen führen sollen. Die schweizerische Wohnraumproduktion ist vom guten Weg abgekommen. Es wird falscher Perfektionismus betrieben, und es werden Dinge bereitgestellt, die Luxus sind, aber keine echte Wohnqualität bieten. Wir prägten deshalb den Begriff der «intelligenten», oder wenn Sie wollen, der «selbstverständlichen» Einfachheit. Wir möchten auf den Kern dessen zurückgehen, was eigentliche Wohnqualität sein soll.
Heisst das, dass die Leute nicht wie bisher durchschnittlich 42 m² Wohnfläche beanspruchen, sondern mit 38 m² zufrieden sein können?
Damit ist, wie Sie richtig vermuten, auch ein Flächenverzicht verbunden. Sogenannte «Renommierflächen», die nicht wirklich nutzbar, sondern einfach da sind, aber zum Beispiel auch Natursteinbeläge, haben beim kostengünstigen Wohnungsbau keinen Platz mehr.
Bedeutet das auch, variabel nutzbare Grundrisse zu entwerfen?
Ja, vor allem. Die Flexibilität der heutigen Wohnungen ist vollständig verlorengegangen. Die Nutzung wird in einem unglaublichen Mass präjudiziert. Es gibt nur einen Ort, wo die sogenannte Wohnwand Platz hat, wo man die Polstergruppe und den Fernseher aufstellen kann, und es gibt nur ein Zimmer, das als Kinderzimmer in Frage kommt. Im Gegensatz dazu wäre es eben sehr schön, wenn man die Nutzungszwecke der Zimmer untereinander tauschen könnte. Es wäre auch sehr sinnvoll, wenn man gleichsam mit der Wohnung wachsen und später auch wieder Raum abgeben könnte. Diese Handlungsfreiheit ergibt sich sonst ja nur bei einem Umzug.
Was halten Sie von Gemeinschaftsräumen, um die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen reduzieren zu können?
Ich kenne heute leider kein einziges Beispiel solcher Gemeinschaftsräume, das noch im ursprünglich gedachten Sinne funktioniert. Frau und Herr Schweizer haben sicher gerne ein gewisses Mass an Gemeinschaft, noch lieber aber haben sie die Individualität.
Mit der Reduktion auf das Wesentliche stellt sich das Problem, dass sich gewisse Standards ganz einfach durchgesetzt haben, zum Beispiel eine Geschirrspülmaschine.
Aufgrund unserer regelmässig durchgeführten Befragungen bei Mietern kann ich sagen, dass durchaus eine Bereitschaft für einen Anspruchsverzicht vorhanden ist. Dieser muss jedoch eindeutig mit einem günstigeren Mietzins verbunden sein. Leider ist festzustellen, dass das Bewusstsein vieler Mieter für diejenigen Dinge, die echte Wohnqualität bedeuten, zu wenig ausgeprägt ist. Im persönlichen Gespräch lässt sich jedoch durchaus erklären, wie ein Anspruchsverzicht zugunsten eines höheren Wohnwertes erfolgen kann. Der Geschirrspüler hat beispielsweise noch lange nicht für alle Bewohner den gleichen Stellenwert.
Wann findet der Dialog mit den Mietern statt, zum Beispiel bei Neubauten? Stützen Sie sich auf repräsentative Marktforschungen?

SIND DENN MIETERINNEN UND

Beim Neubau ist dieser Dialog nur in Ausnahmefällen möglich. Unsere regelmässig durchgeführten Befragungen oder Marktforschungen helfen uns hingegen sehr. Es zeigt sich zum Beispiel eindeutig, dass das Wohnungsangebot viel stärker segmentiert werden muss. Nicht alle wollen unbedingt einen Glaskeramikherd, und nicht alle wollen in einer Wohnung die Nutzung der Zimmer beliebig tauschen können.
In welchen Bereichen sind denn die Menschen bereit, Verzicht zu üben?
Primär würde bei merklichen Mietkosteneinsparungen auf den Ausbaustandard beziehungsweise auf teure Ausbaumaterialien verzichtet. Nur eine bedingte Verzichtsbereitschaft besteht bezüglich der Wohnfläche. Es zeichnet sich jedoch ein Trend zu einer «neuen Bescheidenheit» ab. Dies vor allem in den Schlafzimmern, im Korridor und, etwas weniger ausgeprägt, in der Küche. Man ist in diesen Räumen bereit, einen weniger aufwendigen Ausbaustandard in Kauf zu nehmen.
Mit Göhner werden immer wieder die relativ phantasielosen Wohnsilos in städtischen Agglomerationen, wie sie in den 60er und 70er Jah-

«ES ZEICHNET SICH EIN TREND ZU EINER ‹NEUEN BESCHEIDENHEIT› AB. DIES VOR ALLEM IN DEN SCHLAFZIMMERN, IM KORRIDOR UND, ETWAS WENIGER AUSGEPRÄGT, IN DER KÜCHE.»

Hans-Ulrich Siegfried: Der Bauingenieur HTL (Jahrgang 1941) ist seit Anfang 1993 Direktionspräsident der Göhner Merkur AG. Vorher war er Vorsitzender der Geschäftsleitung und Delegierter des Verwaltungsrates der Merkur Immobilien AG. Die Merkur Immobilien AG wurde Anfang 1993 mit der Firma Göhner AG fusioniert.

ren gebaut wurden, in Verbindung gebracht. Was haben Sie aus diesen Erfahrungen gelernt?

Im Rückblick hat die seinerzeitige Göhner AG mit der Erstellung dieser kostengünstigen Wohnsiedlungen sehr wertvolle Erfahrungen gesammelt. In den sechziger und in den siebziger Jahren herrschte in der Schweiz ein grosser Mangel an kostengünstigem Wohnraum. Die Firma Göhner hat in dieser Zeit bis zu etwa 60 Prozent der Gesamtproduktion solcher Wohnungen sichergestellt. Dass diese für die Schweiz neuartigen Grossüberbauungen provokativ wirkten, war durchaus zu erwarten. Heute hat man sich längstens an diese Überbauungsart gewöhnt. Die damals produzierten Wohnungen sind jedenfalls heute immer noch sehr gepflegt, gesucht und kostengünstig. Es existieren für diese Wohnungen lange Wartelisten.

MIETER BEREIT, VERZICHT ZU ÜBEN?

Das ist ja angesichts der nach wie vor zu geringen Leerwohnungsquote kein Kriterium.

Ich bin sicher, dass dies nicht allein auf die Leerwohnungsquote zurückzuführen ist. Diese Siedlungen sind heute in attraktiven und verkehrstechnisch gut erschlossenen Agglomerationen eingewachsen, und die Bausubstanz hat im Vergleich zu ausländischen Plattenbausiedlungen eine hohe architektonische und technische Langzeitqualität.

Wird Göhner Merkur wieder in diesem Stil bauen?

Die reine Plattenbauweise wird in der Schweiz sicher nicht mehr zu der Bedeutung gelangen, die sie seinerzeit hatte. Ich bin jedoch überzeugt, dass die industrielle Teilfertigung im kostengünstigen Wohnungsbau, beispielsweise für Nasszellen, wieder zunehmen wird. Es ist beim schweizerischen Lohnniveau nicht mehr zu bezahlen, wenn Badzimmer unter den schwierigen Baustellenbedingungen gekachelt werden müssen.

Zurzeit wird ein relativ hoher Anteil der Wohnungsproduktion mit Unterstützung der öffentlichen Hand erstellt. Wie beurteilen Sie diese Politik?

Gerade in den grösseren Städten engagiert sich die öffentliche Hand traditionellerweise im Wohnungsbau. Die Subventionierung hat auch eine problematische Seite, denn einzelne Mieter werden privilegiert. Die Wohnbauförderungsgesetze von Bund und Kantonen haben in den letzten drei Jahren indessen massgeblich dazu beigetragen, dass sich die Wohnungsproduktion verstetigt hat. Im Sinne einer antizyklischen Intervention ist das zu akzeptieren. So konnte der Einbruch im privaten Wohnungsbau aufgefangen werden, und die Immobilienwirtschaft gewann Zeit, neue Konzepte im kostengünstigen Wohnungsbau ohne Subventionierung zu entwickeln. Das Engagement der öffentlichen Hand sollte aber in diesem Ausmass nur vorübergehend sein.

Ein konkretes Projekt, das Sie demnächst im kostengünstigen Wohnungsbau in Angriff nehmen werden, ist die Überbauung Kappellstrasse in Wohlen. Wie wollen Sie dort konkret Kosten sparen?

Wir haben auf der technischen, konstruktiven und architektonischen Seite ganz konsequent Kosten gespart, so dass wir in der Lage sind, Mietwohnungen zu 410 Franken pro Kubikmeter und Eigentumswohnungen zu 460 Franken pro Kubikmeter zu erstellen. Das ergibt für eine 4½-Zimmer-Wohnung einen Mietpreis von knapp unter 2000 Franken.

Sofern Sie beim Ausbau sparen, werden einfach die Mieterinnen und Mieter bestraft, gewissermassen das schwächste Glied in der Kette.

Wenn in der Schweiz wieder kostengünstiger Wohnraum entstehen soll, sind alle involviert – der Staat, die Landbesitzer, die Produzenten, die Lieferanten und last but not least

Fortsetzung auf Seite 24

Hans-Ulrich Siegfried

Fortsetzung von Seite 23

eben auch die Mieter. Nur mit geeigneten politischen Rahmenbedingungen, guten Projekten, effektiven Produktionsmethoden und einem Verzicht auf perfektionistische Ansprüche, die keinen eigentlichen Wohnwert ergeben, lässt sich dieses Ziel erreichen.

Wie schätzen Sie die Innovationskraft der Baubranche ein? Andere Wirtschaftszweige, zum Beispiel die Auto- oder Computerindustrie, aber auch die Dienstleistungsbranche zeichnen sich durch enorme Produktivitätsfortschritte aus. Warum ist in der Bauwirtschaft so wenig davon zu spüren?

Es ist eine Tatsache, dass in der Zeit, als sich andere von der Erde in die Lüfte erhoben und auch zum Mond flogen, das Baugewerbe weitestgehend am Ort stehengeblieben ist. Dafür gibt es technische Gründe, es liegt aber auch daran, dass in diesem Bereich Entwicklung und Forschung nicht in dem Mass wie in anderen Industriezweigen betrieben werden. Und es hängt mit dem Schweizer Qualitätsbewusstsein zusammen.

Was halten Sie von einer Internationalisierung der Bauwirtschaft, um die Konkurrenz zu erhöhen?

Dagegen hätte ich nichts einzuwenden.

Die Zusammenarbeit mit Generalunternehmern, die die Abläufe und Kosten kontrollieren, ist in der Schweiz eine relativ junge Erscheinung. Gibt es Baugenossenschaften, die diesen Weg wählen und mit Ihnen als Generalunternehmer zusammenarbeiten?

Es gibt solche Fälle, aber leider viel zu wenige! Nebst einwandfreier Dienstleistung sowie den üblichen Garantien des Generalunternehmers können wir aus unserer täglichen Erfahrung im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung grosser Wohnungsbestände viel Know-how einbringen und so einen entscheidenden Beitrag zum kostengünstigen Wohnen leisten.

Geht es vor allem um die Kosten oder auch darum, dass sich eine Baugenossenschaft, die möglicherweise wenig Erfahrung hat, entlasten kann?

Es geht in der Regel um beides. Es hängt natürlich stark von der entsprechenden wirklichen Fachkompetenz und Kapazität der Genossenschaftsorgane ab. Die grossen Fehler beim Planen und Bauen von Immobilien werden normalerweise schon sehr früh, nämlich bei fehlenden oder falsch formulierten Investitions- und Planungszielen gemacht. Die bedeutend stärkere Segmentierung des Wohnungsmarktes verlangt zwingend profunde Marktkenntnisse. Ohne solches Wissen und Erfahrung in Anspruch nehmen zu können, ist die marktgerechte Wohnraumproduktion heute ein recht riskantes Unterfangen.

Immer wieder hört man, für Investoren sei es gar nicht mehr attraktiv, ihr Geld im Wohnungsbau anzulegen. Lohnt es sich aus Ihrer Sicht noch?

Selbstverständlich! Das Immobiliengeschäft ist aber definitiv zu einem Geschäft geworden, bei dem man langfristig denken und handeln können muss. Die wesentlichste Qualität einer Kapitalanlage in Immobilien ist und bleibt die Inflationsresistenz über längere Zeiträume. Allerdings beeinträchtigt das seit drei Jahren geltende neue Mietrecht die Mietzinsgestaltung und tangiert so die Eigentumsrechte teilweise in erheblichem Umfang. Das beeinträchtigt die Attraktivität für Investitionen. Mit einer Teilrevision müssen etappenweise marktnähere Mietzinsen sowohl bei Neubauwohnungen als auch bei Altbauwohnungen ermöglicht werden. Es ist nicht einzusehen, dass junge Familien teure Neubauwohnungen mieten müssen, nur weil aufgrund des bestehenden Rechts die Altbauwohnungen nicht freigegeben werden können.

Das ist ja nicht die einzige Ungerechtigkeit der gegenwärtigen Situation. Ältere Menschen beanspruchen zum Beispiel weit überdurchschnittlich viel Wohnraum. Wie handelt Göhner Merkur als Vermieterin bei krasser Unterbelegung von Wohnungen?

Wir versuchen, im persönlichen Gespräch eine Optimierung vorzunehmen. Das ist nicht immer einfach, die Erfolgsquote ist sehr gering. Andererseits achten wir auf situationsgerechte Erst- und Wiedervermietungen. Wenn eine alleinstehende Person zwei Attikawohnungen nebeneinander möchte, eine für sich und die andere für die Briefmarkensammlung, dann versuchen wir, zusammen mit dem Mietinteressenten, eben eine bessere Lösung zu finden.

Wie stellen Sie sich als Unternehmer zu den politischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen? Versuchen Sie, diese aktiv zu verändern?

Selbstverständlich. Wir wollen unsere Verantwortung als führende Bewirtschaftungsfirma wahrnehmen. Wir sind in allen wichtigen Berufs- und Interessenverbänden, wie HEV, SVIT, VZI. Ich bin ausserdem Präsident der Arbeitsgemeinschaft für Wohnen und Immobilien Schweiz AWIS. Dort geht es darum, ausserhalb der teilweise sehr trägen Verbandsorganisationen bezüglich wichtiger politischer Anliegen eine gemeinsame Sprache zu finden und dann miteinander zu handeln. Es wird leider überall zu viel diskutiert und wenig Konkretes getan.

Interview: Jürg Zulliger

Göhner Merkur AG

- Generalunternehmung und Immobilien
- Aktienkapital 80 Mio. Fr.
- 470 Mitarbeiter/innen
- Neubauproduktion: Umsatz pro Jahr rund 300 bis 350 Mio. Fr., davon rund 1/2 bis 2/3 Wohnbauten
- Bewirtschaftung: rund 70 000 bis 80 000 Mietobjekte mit einer Bausubstanz von rund 10 Mia. Fr., davon etwa 2/3 Wohnobjekte
- Renovation und Umbau: Umsatz pro Jahr 80 bis 100 Mio. Fr., davon etwa 2/3 Wohnbauten