

# "Sanieren ja, aber behutsam"

Autor(en): **Martin, Edi**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 4

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106234>

## **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.

# «SANIEREN JA, ABER BEHUTSAM»

**INTERVIEW-  
PARTNER**  
Edi Martin  
arbeitet als  
selbständi-  
ger Sozial-



arbeiter in  
Bern. Er be-  
gleitet unter  
anderem die  
Sanierung  
von 286  
Wohnungen  
aus den 20er  
Jahren im  
«Oberen  
Murifeld» in  
Bern. Dort  
organisiert  
er im Auftrag  
der Liegen-  
schaftenver-  
waltung der  
Stadt Bern  
die Mitwir-  
kung der  
Mieter-  
schaft.

«wohnen»: Herr Martin, zunächst die Frage: Welches sind die wesentlichen Fehler, die man bei einer Sanierung – aus der Sicht des Sozialarbeiters – vermeiden sollte?

Edi Martin: Problematisch ist es zum Beispiel, wenn ein Hausbesitzer oder eine Verwaltung mit einer Renovation das Ziel verfolgt, damit die Mieterschaft auszuwechseln und so zu «anständigen Mietern» zu kommen. Damit wird der Druck auf Menschen mit niedrigem Einkommen erhöht. Durch das Anheben des Ausbaustandards und damit der Mietzinse wird das Angebot an billigem Wohnraum verknappt.

Muss nicht anerkannt werden, dass längerfristige, wirtschaftliche Überlegungen des Vermieters legitim sind – zum Beispiel die Werterhaltung einer Liegenschaft?

Sicher. Die Sanierung von Altliegenschaften ist aber nicht nur «Wirtschaftstätigkeit» von Vermietern, Architekten, Bauunternehmern und Kreditgebern, sondern sie beeinflusst auch das «Wirtschaften» der betroffenen Mieterhaushalte in entscheidender Weise. Es ist grundsätzlich falsch, mit übermässigen Investitionen den Wert billiger Altbauten in die Höhe zu treiben. Im Hinblick auf die Wohnraumversorgung wissen wir, dass es heute relativ einfach ist, eine Wohnung mit üblichem oder gehobenem Standard zu finden. Es braucht aber ebenso Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen oder für solche, die bescheidener leben möchten. Das ist auch ein Markt. Dieses Problem lässt sich, wie allgemein bekannt ist, nicht mit Neubauwohnungen lösen. Ich bin überzeugt, dass wir dabei auch nicht allein auf die durchaus sinnvolle staatliche Verbilligung von Mietzinsen setzen können. Um Breitenwirkung zu erreichen, gilt es im Altwohnungsbestand anzusetzen und mit minimalen Investitionen sehr behutsam zu sanieren.

Was verstehen Sie unter einer «behutsamen Sanierung»?

Das heisst, dass nicht mehr gemacht wird, als was von der Bausubstanz her erforderlich ist und allenfalls noch, was von den Mieterinnen und Mietern, in Kenntnis der Mietzinsauswirkungen, erwünscht ist. Was Vorschriften und Gesetze betrifft – zum Beispiel Luftreinhalteverordnung oder Energiegesetz –, die Sanierungsmassnahmen erfordern, so plädiere ich für einen kreativen Umgang damit. Mit etwas Denksport und ernsthafter Auseinandersetzung mit Mieterinnen und Mietern lassen sich sinnvolle Lösungen finden.

Ich stelle immer wieder fest, wie starr bestimmte Baugewohnheiten und Branchenvorgaben gehandhabt werden. Wenn in Unternehmerkreisen schon von Deregulierung die Rede ist, sollten sie zunächst einmal diese nicht gesetzlich bedingten Vorgaben lockern. Es darf nicht immer nach dem Motto vieler Baufachleute gehen: «Wenn wir schon dran sind, machen wir dieses und jenes gleich auch noch.»

Ich gehe davon aus, dass die Baufachleute sehr wohl etwas von ihrem Handwerk verstehen.

Unbestritten. Die Schwierigkeit ist, dass Planer, Architekten, Liegenschaftenverwalter und Baufachleute zu stark von ihren eigenen Bedürfnissen ausgehen. Das sind meist Männer, die selbst nicht in einfachen Altwohnungen leben. Sie kennen die Lebenswirklichkeit der einkommensschwachen – ich sage jetzt bewusst – Mieterinnen gar nicht. Pointiert lässt sich sagen, dass die Entscheidungsträger oft eigentliche Defizite im sozialen Verständnis aufweisen. Sie beschränken sich fachmännisch auf Bautechnisches, Finanztechnisches oder Verwaltungstechnisches. Deshalb ist der Einbezug der Mieterinnen und Mieter unerlässlich, damit die tatsächlichen Bedürfnisse klar werden, damit überhaupt über die Ziele einer Sanierung gesprochen und nicht einfach den üblichen vermeintlichen «Sachzwängen» nachgelebt wird.

Welche menschlichen und sozialen Aspekte sind denn bei einer Sanierung zu beachten?

Die Menschen in Altliegenschaften haben sich oft liebevoll, ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechend, eingerichtet. Die niedrigen Mietzinse stellen im Verhältnis zu ihrem Einkommen verkraftbare Fixkosten dar, was ihnen ermöglicht, im Bereich der variablen Wohnkosten gezielt Ausgaben zu tätigen. Sie richten sich die Küche besser ein, montieren Regale und Abstellflächen, leisten sich das eine oder andere Gerät. Wenn nach einer Sanierung die Mietzinse stark steigen, fällt dieser Spielraum weg. Schwankungen des Einkommens – zum Beispiel wegen Arbeitslosigkeit oder Mehrkosten durch Kinder – sind kaum noch verkraftbar. Damit werden die betroffenen Menschen oder Familien ihrer finanziellen Entscheidungsmöglichkeiten – ihrer ökonomischen Souveränität – beraubt. Genau das ist ein Merkmal von Armut. Arm ist hingegen nicht, wer in einer einfachen Altwohnung mit selbstgebastelten Einrichtungen wohnt!

INTERVIEW: JÜRIG ZULLIGER