

# Neu bauen oder renovieren?

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **72 (1997)**

Heft 10

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106524>

## **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.



# NEU BAUEN ODER RENOVIEREN?

*Lassen sich die heutigen Genossenschaftswohnungen in 20 Jahren noch vermieten?*

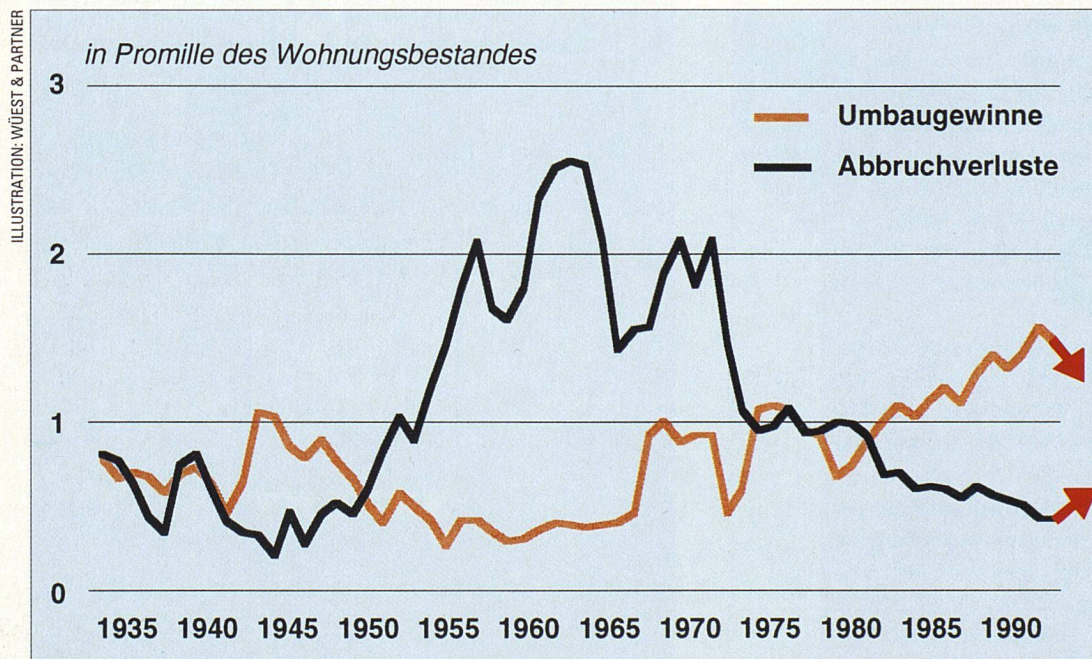
**VERSCHIEBUNG DER MARKTMACHT UND MEHR SELEKTION** Der Wohnungsmarkt in der Schweiz und auch im Kanton Zürich hat sich im Lauf der neunziger Jahre von einem Anbieter- zu einem Nachfragermarkt gewandelt; das Angebot ist ungleich grösser geworden. Wer die Wahl hat, beurteilt das Angebot qualitäts- und preisbewusster, weil die auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen in den letzten Jahren billiger geworden sind. Land- und Bodenpreise sind gesunken, zunehmend sind auch günstigere Altwohnungen auf den Markt gekommen. Überteuerte (Klein-)Wohnungen stehen über längere Zeit leer, während marktgerechte Grosswohnungen noch gute Absatzchancen haben. Aber auch strukturell veraltete Wohnungen mit unpraktischen Grundrissen, zu kleiner Wohnfläche und ungenügender Wohnumfeld-Qualität geraten in den Leerstandssog. Wohnungen, die heute unter Preis- oder Qualitätsgesichtspunkten nicht mehr marktauglich sind, bedürfen einer Anpassung an die Wohnwünsche und Ansprüche, die über das reine Grundbedürfnis «Wohnen» hinausgehen.

**NEU BAUEN ODER RENOVIEREN?** Die skizzierte Entwicklung ist auch an den Wohnbaugenossenschaften nicht spurlos vorbeigegangen. Verschiedene Altbauten weisen einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf, der dann zum Problem wird, wenn Rückstellungen zu diesem Zweck unterlassen worden sind. Umbauten und Renovationen lassen sich heute immer weniger auf die Mieten überwälzen. Da die Preise der auf dem Markt angebotenen Wohnungen gesunken sind und gleichzeitig die Preise der bewohnten und unter Vertrag stehenden Wohnungen tendenziell gestiegen sind, hat sich die Spanne zwischen den aktuellen Mietzinseinnahmen und den Preisen von vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt verringert. Wer heute Wohnungen saniert, wird bei der Pla-

nung vermehrt darauf achten müssen, ob die Mieten nachher nicht über dem Marktniveau liegen. Praktisch keinen finanziellen Spielraum für die Erneuerung weisen Ein-, teilweise Zwei- oder Drei-Zimmer-Wohnungen auf. Trotz kleiner werdender Haushalte werden in Zukunft mehr Wohnfläche und pro Person mehr Zimmer gefragt sein. Die bestehende Normbelegung ist nicht mehr angemessen. Die Marktchancen von Kleinwohnungen können nur mit strukturellen Eingriffen verbessert werden, was jedoch an die Grenzen der Finanzierbarkeit stösst. Genossenschaften und die öffentliche Hand als Eigentümerin stossen bei Mietzinseinstellungen nach Modernisierungen oft auch auf den Widerstand der Mieterschaft.

Die Produktivitätssteigerung im Baugewerbe hat den Handlungsspielraum bei der Erneuerung eingegrenzt. Der Kubikmeterpreis bei Umbauten und Renovationen ist heute nicht selten höher als bei Neu- respektive Ersatzneubauten, so dass bei Erneuerungen die Rechnung oft nicht mehr aufgeht. Ersatzneubauten sind hier eine mögliche und prüfungswürdige Alternative, zumal im Vergleich zu Neubauten Altbauten oft auch im renovierten Zustand noch Handicaps aufweisen. Ob der Sanierung oder dem Ersatzneubau der Vorzug zu geben ist, muss jedoch im Einzelfall genau abgeklärt werden. Wichtig ist auch eine langfristige und strategisch orientierte Planung punkto Gebäudebewirtschaftung und Investitionstätigkeit, um im umkämpften Wohnungsmarkt und unter den Bedingungen der staatlichen Finanzknappheit auch längerfristig erfolgreich Wohnraum anbieten zu können.

Die nachhaltige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wird noch anhalten, denn das Einwohnerwachstum wird sich im Kanton Zürich in den kommenden Jahren markant verlangsamen. Hauptursachen: zunehmende Alterung der Bevölkerung, Abnahme der Geburten, rückläufige Zuwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung. Ausserdem liegt noch heute die Zahl der neu erstellten Wohnungen und der Umbaugewinne zusammengenommen höher als die Nachfrage.



DIESER TEXT IST DIE GEKÜRZTE FASSUNG EINES VORTRAGES, DER AN DER DIESJÄHRIGEN GENERALVERSAMMLUNG DER SEKTION ZÜRICH GEHALTEN WURDE. DER AUTOR DANIEL TOCHTERMANN IST GESCHÄFTSLEITENDER PARTNER BEI WÜEST & PARTNER.

Gesamtschweizerische Umbaugewinne und Abbruchverluste 1935–1995: Neueste Zahlen beweisen jedoch, dass die Trendwende bereits eingesetzt hat: weniger Umbauten, mehr Abbrüche.