

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 49 (1974)
Heft: 10

Artikel: Unterhalt und Erneuerung von Altwohnungen
Autor: J.P.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104433>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

In der Schriftenreihe des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen ist vor einigen Tagen ein Handbuch für Unterhalt und Erneuerung von Wohnungen erschienen, von dem Professor Heinrich Kunz, Präsident der Technischen Kommission des Verbandes, in seiner Einleitung schreibt, es schliesse eine Lücke in der Fachliteratur. Da es ganz auf die Praxis ausgerichtet ist, wird es ohne Zweifel nützliche Dienste leisten.

In den Fachbeiträgen der Autoren (Prof. Heinrich Kunz, Direktor H. Bänninger, Architekt Max Aeschlimann, Architekt Paul Reinhard und Volkswirtschaftler Jean Piller) begegnet man keinen weitschweifenden «Abhandlungen», sondern einer Fülle von Wissen und Erfahrung, dargeboten aus der Praxis für die Praxis. Das 178 Seiten umfassende Buch enthält nebst dem klargestellten Text viele aufschlussreiche Tabellen, 26 Abbildungen im Text und ein farbiges Balkendiagramm ausser Text. Ein umfassendes Stichwortverzeichnis erleichtert die Benützung des Werkes.

Unterhalt und Erneuerung als Bauaufgabe

Mit der eidg. Volkszählung 1970 waren in den 3072 Gemeinden des Landes eine Wohnungs- und erstmals eine Gebäudezählung verbunden. Man zählte 934 157 Gebäude mit Wohnungen. Davon waren 593 431 vor 1947, 171 401 von 1947–1960 und 169 325 nach 1960 erbaut worden. Unter den fast 600 000 vor 1947 erstellten Wohngebäuden hat es einen hohen Bestand an überalterten Wohnungen, wie man im ganzen Land, in den Städten wie in den Dörfern, feststellen kann. Unserer und den kommenden Generationen ist eine grosse Aufgabe erwachsen: die stufenweise Ersetzung veralteter Wohngebäude als Endziel, die dringende Modernisierung und Sanierung von Altwohnungen als Sofortmassnahme. Die Ansprüche an den Wohnungsstandard werden weiter steigen, und Wohnungen, die den heutigen Anforderungen nach knapp genügen, werden in zehn oder zwanzig Jahren bereits zu denjenigen gehören, die nicht mehr gefragt sind und daher erneuert oder sogar ersetzt werden müssen. Der dannzumalige Leerwohnungsbestand wird das Seinige zu dieser Entwicklung beitragen.

Auch unsere Baugenossenschaften kennen dieses Problem. Von den Woh-

nungen, die von dem Verband angeschlossenen Baugenossenschaften erstellt wurden und verwaltet werden, wurden etwa 26% bis Dezember 1940 und 34% von 1941–1950 erstellt. Man kann daraus folgern, dass je nach Alter, Ausstattung und verwendetem Material Renovationen und Modernisierungen von Wohnungen eine ständige und teure Aufgabe sind, die denn auch von vielen Genossenschaften zielbewusst angegangen wird.

Wohl kann der Wohnungsstandard der Schweiz im Vergleich zum Ausland als hoch bezeichnet werden: 61% der besetzten Wohnungen verfügen über ein eigenes Bad, 90% über eine Warmwasserversorgung, 74% sind an eine Etagen-, Zentral- oder Fernheizung angeschlossen. In vier Fünfteln der Wohnungen steht ein Kühlschrank und in jeder achten eine Tiefkühltruhe. Aber im Einzelfall sieht dieses schöne Bild etwas düsterer aus und im übrigen sagt die Statistik nichts aus über den Zustand und das Alter, z.B. von Bad und Küche und Heizung, also über die Sanierungsbedürftigkeit. Auf jeden Fall ist die Aufgabe der Modernisierung und Sanierung sehr gross. Oft handelt es sich zudem um abbruchreife Liegenschaften.

Es ist unverkennbar, dass die schweizerische Wohnungswirtschaft gegenwärtig und wohl auch in den kommenden Jahren im Vergleich zu den Rekordzahlen der letzten Jahre einen Rückgang der Zahl der neuerstellten Wohnungen zu verzeichnen haben wird. Dies entspricht der Begrenzung des wirtschaftlichen Wachstums, der Stagnierung der Wohnbevölkerung und der vom Bund angestrebten Stabilisierung der ausländischen Wohnbevölkerung. Um so grössere Bedeutung kommt der Renovation und Sanierung des bestehenden Wohnraumes zu, ja dies wird mancherorts wohl zur eigentlichen Bauaufgabe werden. Verschiedene Kreise der Bauwirtschaft haben dies bereits erkannt und widmen der Frage ihre besondere Aufmerksamkeit. Es lassen sich in Zeiten nachlassender Nachfrage nach Bauleistungen auch günstigere Preise aushandeln. Daher ist es wichtig, dass die Besitzer von sanierungsbedürftigen Wohnungen rechtzeitig planen, um die günstigen Momente für die Arbeitsvergebung auszunützen.

Das Nebeneinander von Erstellen von neuen Wohnungen und Pflegen und Erneuern von alten Wohnungen ist notwendig und sinnvoll und das Ganze er-

gibt eine ungemein wichtige und dauernde Aufgabe für das Baugewerbe.

Hauseigentum, Besitzverhältnis und die Frage der Erneuerung

Für die Frage der rechtzeitigen Planung und Finanzierung, also des Managements des Unterhaltes und der Erneuerung von Wohnungen, ist es nicht gleichgültig, wem sie zu Eigentum gehören oder von wem sie benützt werden. Daher sind einige Hinweise auf die Hauseigentümer und die Wohnungsinhaber angezeigt.

Hauseigentum: Der überwiegende Teil der besetzten Wohnungen gehört Privatpersonen, nämlich 1 392 385, 399 462 sind im Eigentum von Pensionskassen, Versicherungsgesellschaften, Immobiliengesellschaften, Firmen, Stiftungen, Anlagefonds usw., und 108 303 Wohnungen gehören Baugenossenschaften. Die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden) nennt 73 893 Wohnungen ihr eigen.

Besitzverhältnis: 563 003 Wohnungen werden vom Eigentümer selbst bewohnt, 12 370 sind Stockwerkeigentümerwohnungen, 1 393 119 sind Mieter- und Genossenschaftlerwohnungen, nämlich 1 315 260 Mieter- und 77 859 Genossenschaftlerwohnungen. (Genossenschaftler sind Mitglieder von Baugenossenschaften, die zugleich eine Wohnung dieser Genossenschaften innehaben. Der Vergleich zwischen Hauseigentum und Besitzverhältnis ergibt demnach, dass 30 444 Mieter in Genossenschaftswohnungen wohnen, ohne Genossenschaftler zu sein). 64 903 sind Dienst- und Freiwohnungen.

Zweit- und vor allem Ferienwohnungen, die also keinem dauernden Wohnzweck dienen, wurden 1970 1 312 219 ermittelt, wovon 10 118 in der Zentralschweiz, 27 201 in der Ostschweiz, 45 780 in der welschen Schweiz und 17 249 im Tessin.

Aus diesen Zahlen ergeben sich Folgerungen für die Aufgabe des Unterhaltes und der Erneuerung. Vom Hauseigentümer her gesehen ist wohl anzunehmen, dass im grossen und ganzen insbesondere die juristischen Personen, aber auch die öffentliche Hand, es sich angelegen sein lassen, ihre Wohnungen entsprechend zu unterhalten und ihre Erneuerung langfristig zu planen. Doch kennt man auch gegenteilige Beispiele. Bei den Einzelpersonen mag der Zustand der Wohnungen sehr unterschied-

lich sein, wobei sich normalerweise eine Eigentümer- und Stockwerkeigentümerwohnung der angemessenen Pflege erfreuen dürfte, es sei denn, sie sei nur einige Wochen im Jahr bewohnt. Probleme ergeben sich sicher beim grossen Heer der 1,3 Millionen Mieter. Sie tauchen aber auch bei den Stockwerkeigentümern auf, die ja zusammen für den Unterhalt und die Erneuerung der gemeinsam benutzten Räume usw. aufkommen müssen.

Abbruch oder Erneuerung?

Gerade im Zusammenhang mit den heutigen tagtäglich an den verschiedensten Orten auftauchenden «heissen» Fragen in bezug auf die Erneuerung von alten Wohnungen sind die Ausführungen in der neusten Schrift des Verbandes für Wohnungswesen interessant. Dabei sei vorausgeschickt, dass es gilt, *sachlich* und *nüchtern* zu urteilen, wo es sich um die grundsätzliche Frage: «Erneuerung oder Neubau?» handelt. Den heutigen Bestrebungen zur Erhaltung von Wohnraum besonders in den Städten ist Verständnis entgegenzubringen, den rein spekulativen profitorientierten Abbrüchen kann Einhalt geboten werden. Denn die Kantone haben es in der Hand, Gesetze zu erlassen, die den Abbruch, den Umbau oder die Zweckänderung von Wohnungen als bewilligungspflichtig erklären. Dabei nehmen wir nicht nur Wohnungen für Familien, sondern auch für Einzelpersonen in Betracht.

Doch zum Problem selber. Es müssen wirtschaftliche und planerische Aspekte berücksichtigt werden. Der Wohnwert der Altwohnungen kann mit Erneuerungen oder Sanierungen erheblich gesteigert werden. Die Vorteile der Altwohnungen gerade in den Städten (meistens gute Verkehrslage, geräumige Stuben und Küchen, welche den Einbau weiterer oder bisher nicht vorhandener Apparate gestatten usw.) bleiben erhalten, die Nachteile werden eliminiert.

Es gibt in der Schweiz über eine halbe Million alte Wohnungen, die sanierungsbedürftig oder aber abbruchreif sind, wenn auch vom sozialen Standpunkt aus viele alte Leute für den Rest ihres Lebens es vorziehen, nicht umsielen und teurere Wohnungen bezahlen zu müssen. Aber das Dilemma besteht. Gerade in den Städten finden sich ganze Quartiere und Strassenzüge, die einer Sanierung dringend bedürfen. Daher sollte man dort die Sanierung in *sinnvoller* Weise vorantreiben. In dem Masse, da das geeignete und voll erschlossene Bauland für Neuwohnungen immer mehr fehlt und unerschwinglich wird, sollte in den Städten die oft noch ungenügend ausgeschöpfte Nutzungsmöglichkeit in vertretbarer Weise voll verwertet werden. Der grosse Vorteil dabei ist, dass die vorhandene Infrastruktur bei

etwelcher Verstärkung, z.B. der Leitungen voll ausgenutzt werden kann. Baut man immer mehr in den Agglomerationsgemeinden, so ist dort die ganze Infrastruktur neu zu schaffen, was unendliche Umrübe, unermessliche Kosten mit sich bringt und zu untragbaren Mieten und Steuern führt. Die Stadt muss daher wieder in den Vordergrund gestellt werden, aber es muss eine «wohnliche» Stadt sein mit pulsierendem Leben.

Daher müsste gerade die städtebauliche Erneuerung in den Dienst der Erhaltung und *Vermehrung* günstigen Wohnraumes gestellt werden. Überalterte Quartiere und Siedlungen müssen umstrukturiert werden. Gute Beispiele gibt es z.B. in Genf, auch Zürich geht ans Werk. Es wird unvermeidlich sein, Abbrüche vorzunehmen, die, wenn nicht in rein spekulativer Absicht vollzogen, durchaus angezeigt und vertretbar sind.

Dass der Umweltschutz und die Belange der Denkmalpflege zugleich zum Zuge kommen müssen, ist selbstverständlich. Es können Vorkehrungen getroffen werden, um den Wohnungsinhaber durch den Einbau der notwendigen Isolationen vor Immissionen zu schützen. Ja sogar einer beschränkten, vertretbaren Variabilität der Wohnräume kann man bei der Erneuerung Vorschub leisten, indem man z.B. Leichtbauelemente verwendet, die abgebrochen und wieder verwendet werden können.

Die Hauseigentümer sind gut beraten, wenn sie in jedem Falle zur Beurteilung der grundsätzlichen Frage Fachleute zuziehen, die sich in den Kriterien auskennen und auch in der Lage sind, zuverlässige Kostenvoranschläge und die Verteuerung der Mieten berechnen zu können. Abenteuer sollte man keine eingehen.

Kapitalbedarf und eventuelle Bundeshilfe

Kapitalbedarf: Modernisierung und Erneuerung von überalterten Wohnungen kosten natürlich viel Geld, da sie sehr arbeitsintensiv sind, während die komfortsteigernden Bauteile und Apparate heute dank der industriellen Serienherstellung verhältnismässig billiger sind als früher. Das Bauen wird aber bei der stetigen Inflation nicht billiger.

Man kann den Kapitalbedarf einiger-massen schätzen. Wenn wir 500 000 alte Wohnungen modernisieren und sanieren, so ergibt dies zu Fr. 50 000.- pro Wohnung (dies ist im Hinblick auf die Teuerung und die unvorhergesehenen möglichen Überraschungen nicht zu hoch gegriffen) einen Aufwand von 25 Milliarden Franken. Verteilen wir die Durchführung angesichts ihrer Dringlichkeit (die Gründe haben wir weiter oben dargelegt) z.B. auf 10 Jahre, so macht dies pro Jahr 2,5 Milliarden Franken aus, d.h. etwa $\frac{1}{3}$ bis $\frac{1}{4}$ der heutigen

jährlichen Investition für Neuwohnungen. Angenommen, die Banken und andere Geldgeber räumen der Aktion für einmal Priorität ein und gewähren Hypotheken bis zu 70%, so sind an Eigenmitteln 30% oder jährlich 750 Millionen Franken für die 50 000 alten Wohnungen oder Fr. 15 000.- pro Wohnung aufzubringen.

Bei den angemessenen Eigenmitteln beginnen aber die Probleme. Es gibt genug Beispiele, die zeigen, dass der Erneuerungsfond infolge der Politik, die Mieten möglichst niedrig zu halten, absolut ungenügend gespiesen wurde. Massive Mietzinserhöhungen werden in solchen Fällen dann bei Renovationen unumgänglich. Auch bei vielen Baugesellschaften ist der finanzielle Bereitschaftsgrad für solche notwendige Aufwendungen prekär oder gar ungenügend. Was den subventionierten gemeinnützigen Wohnungsbau anbelangt, ist zu vermerken, dass die von den Behörden festgesetzte Unterhaltsquote angemessen sein muss und von der Praxis her das richtige Mass ermittelt werden soll.

Bundeshilfe für die Erneuerung von alten Wohnungen? - Im neuen Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum, das am 1. Jan. 1975 mit den nötigen Vollzugsverordnungen in Kraft treten soll, ist in Art. 41 die Förderung der Erneuerung bestehender Wohnungen vorgesehen.

Der Artikel lautet: «Der Bundesrat ordnet die Voraussetzungen, unter denen die Bundeshilfe an die Erneuerung bestehender Wohnungen gewährt werden kann. Dabei dürfen die Gesamtkosten nicht höher liegen als die Kosten vergleichbarer neuer Wohnungen.»

Angesichts der prekären Finanzlage des Bundes ist zu hoffen, dass dannzumal die jährlich notwendigen Mittel vorhanden sein werden. Allerdings ist in Art. 35 des Gesetzes vorsorglich festgehalten, dass «die Zahl der zu verbilligenden Wohnungen sich nach den Bedürfnissen des Marktes und der verfügbaren Mittel richtet».

An die 120 Seiten der Schrift sind allein den planerischen, organisatorischen, finanziellen und technischen Problemen des Unterhaltes und der Erneuerung von Altwohnungen gewidmet. Der Praktiker findet da alle nötigen Angaben, Tabellen, Beispiele. Auch ein Literaturnachweis fehlt nicht.

Diese kurzen Hinweise auf den Inhalt des Buches haben dem Leser wohl gezeigt, dass ihm mit dieser Publikation ein nützliches Instrument in die Hand gegeben wird, mit dessen Hilfe er die vielfältigen Probleme besser meistern kann.

J.P.