

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 10

Artikel: Neu bauen oder renovieren?
Autor: Tochtermann, Daniel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106524>

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: 26.04.2025

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

NEU BAUEN ODER RENOVIEREN?

Lassen sich die heutigen Genossenschaftswohnungen in 20 Jahren noch vermieten?

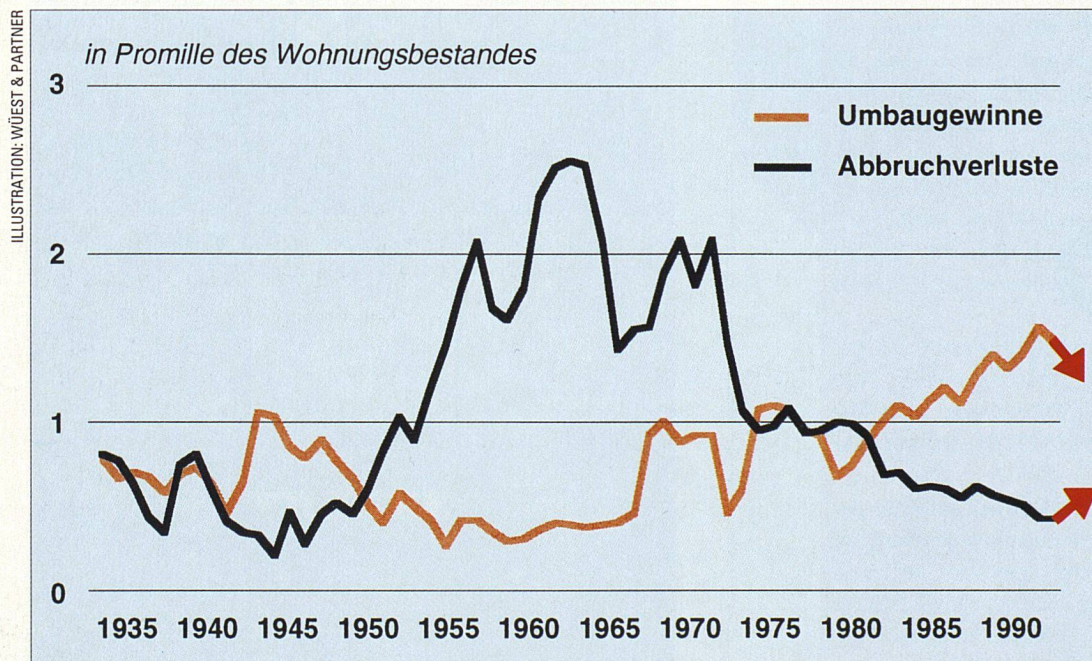
VERSCHIEBUNG DER MARKTMACHT UND MEHR SELEKTION Der Wohnungsmarkt in der Schweiz und auch im Kanton Zürich hat sich im Lauf der neunziger Jahre von einem Anbieter- zu einem Nachfragermarkt gewandelt; das Angebot ist ungleich grösser geworden. Wer die Wahl hat, beurteilt das Angebot qualitäts- und preisbewusster, 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 Mietzinsanpassungen 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 prüfenswerte 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.