Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 60 (1985)

Heft: 6

Artikel: Bauliche und finanzielle Planung einer Gesamterneuerung in Basel

Autor: Zimmermann, Jürgen

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105379

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: 20.07.2025

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

Jürgen Zimmermann,
Präsident der Wohngenossenschaft
Im Grünen, Basel

Bauliche und finanzielle Planung einer Gesamterneuerung in Basel

Die Wohngenossenschaft Im Grünen besitzt im südwestlichen Teil der Stadt Basel 22 Häuser mit insgesamt 100 Wohnungen; es handelt sich fast ausschliesslich um zweistöckige Häuser am Rand zweier grosser Gemeinschaftsgärten entlang der Paradieshof- und der Weiherhofstrasse. Die Überbauung erfolgte Ende der vierziger und Anfang der fünfziger Jahre gemäss den damaligen einfachen Ansprüchen und wurde ausserdem durch eidgenössische und kantonale Subventionsvorschriften beeinflusst, welche die Wahl eines höheren Ausbaustandards verunmöglichten. Das war wohl auch richtig so, denn vor 35 Jahren erhielt ein Vorstandsmitglied noch eine Entschädigung, wenn es ihm gelang, eine Dreizimmerwohnung, die immerhin mit Zentralheizung, Kühlschrank und gemeinsamer Waschmaschine ausgerüstet war, zu einem Nettomietzins von 156 Franken pro Monat an den Mann und an die Frau zu bringen . . .

Trotzdem war die Genossenschaft stets bestrebt, die Bausubstanz der Liegenschaften zu erhalten und die Einrichtungen den wachsenden persönlichen Ansprüchen anzupassen; später kam noch die Notwendigkeit von Energiemassnahmen hinzu. Aus dem während der vergangenen 25 Jahre verwirklichten «Programm» seien nur die bedeutendsten Elemente genannt, wobei diese Aufzählung nicht zeitlich, sondern thematisch gegliedert ist:

- Ersatz der Gasherde durch andere, mit Erdgas zu betreibende Herde und später durch Elektroherde mit Kochfeld.
- Einrichtung einer einzigen Heizungs- und Warmwasserzentrale anstelle von sechs kleinen Heizungszentralen, verbunden mit dem Ersatz der sechs dezentralen Öltanks durch eine einzige (begehbare) und für einen Jahresbedarf ausreichende Tankanlage.
- Dadurch konnten die 100 Gasdurchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung entfernt werden, was mit der Auswechslung der Küchenkombinationen verbunden war, die zudem einen modernen Kühlschrank anstelle von an verschiedene Zentralen angeschlossenen Unterstationen erhielten.
- Vollständige Isolation der Dächer und der Kellerdecken sowie Abdichtung von Fenstern und Türen.

Andere grössere Arbeiten seien hier nur summarisch genannt: Renovation aller 100 Wohnungen, Ersatz der Fensterschlagläden aus Holz durch solche aus Metall, laufende Neuanschaffung von Waschmaschinen und Kühlschränken sowie anderes mehr.

Zehnjahresplan oder zwei grosse Etappen?

Dem Vorstand der Wohngenossenschaft Im Grünen wurde aber immer deutlicher bewusst, dass in einigen Teilen eine umfassende Erneuerung vorgenommen werden musste, wenn einerseits die bauliche Substanz erhalten bleiben und anderseits den Mietern ein zeitgemässer Komfort geboten werden sollte. Ursprünglich sah er vor, für diese grösseren «Aktionen» einen Zehnjahresplan auszuarbeiten, der bei den äusseren Malerarbeiten auch in Angriff genommen wurde. Gerade an diesem Beispiel zeigten sich aber auch die negativen Folgen eines solchen Vorgehens. Unter der Annahme einer Teuerungsrate von 5% pro Jahr, die leider auch in Zukunft nicht auszuschliessen ist, und von zehn gleich grossen Jahresetappen musste eine Gesamtteuerung von nicht weniger als 25% (10 × 5% : 2) eingesetzt werden. Als weitere Nachteile waren die Umtriebe für Vorstand und Mieter sowie die unterschiedlichen Wohnwerte der einzelnen Wohnungen während dieser zehn Jahre zu berücksichtigen. Erleichtert wurden die Überlegungen hinsichtlich einer Beschleunigung der Erneuerungen dadurch, dass die Genossenschaft auf wirtschaftlich gesunder Grundlage steht und einen erheblichen Freiraum für die Finanzierung solcher Aufwendungen besitzt.

Nach gründlichen Abklärungen beantragte der Vorstand und bewilligte die Generalversammlung durch Beschluss vom 12. Mai 1982 einen *Kredit von 2,4 Mio. Franken* wie folgt:

	Fr.	Fr.
Etappe 1983		
Abschluss der äusseren Malerarbeiten	440 000.–	
Modernisierung der elektrischen Anlagen (u.a. Erhöhung der Absicherung von 6 A auf 10 A zwecks Erleichterung des Anschlusses von mietereigenen Haushaltgeräten, Auswechslung aller Schalter und Steckdosen, neue Schalttafeln)	310 000.–	
neue Kochherde (elektrisch)	170 000.–	
Gebühren und Spesen, Unvorhergesehenes, Honorare usw. (hälftiger Anteil der beiden Etappen)	61 000.–	981 000.–
Etappe 1984		
Erneuerung der Badezimmer (inkl. Anpassung der Sanitär- und der Heizungsanlagen)	1 358 000.–	
Gebühren und Spesen, Unvorhergesehenes, Honorare usw. (hälftiger Anteil)	61 000.–	1 419 000.–
Total		Fr. 2 400 000.–

In der Etappe 1983 erhöhte sich der Kostenrahmen für zusätzliche Arbeiten (neue Garagentore, Abdeckung der Dachuntersichten) auf 1 025 800 Franken, denen effektive Kosten von (abgerundet) 902 000 Franken gegenüberstanden. Die dank der Marktlage mögliche Einsparung von 123 800 Franken verminderte sich um die im Budget nicht enthaltenen Finanzierungskosten. Per Saldo verblieb ein Aufwand von 927 280 Franken als Basis für die Mietzinserhöhung, die sich per 1. April 1984 gesamthaft auf 80 000 Franken (Jahresbasis) oder durchschnittlich auf 800 Franken pro Wohnung und Jahr oder 67 Franken pro Wohnung und Monat belief.

Sanierung der Badezimmer: Eine komplexe Aufgabe

Auf die Sanierung der Badezimmer soll an dieser Stelle etwas näher eingegangen werden, weil es sich bei dieser Etappe 1984 um eine wesentlich komplexere Aufgabe handelte als bei den äusseren Malerarbeiten, der Erneuerung der elektrischen Anlagen und der Auswechslung der Kochherde, welche im wesentlichen den Inhalt der Etappe des Vorjahres bildeten. Die Neugestaltung der Badezimmer hat vorerst einmal erheblich in die vorhandene bauliche Substanz und dann auch während der Umbauzeit

recht tief in das Leben der 100 Familien eingegriffen.

Auf Empfehlung von dritter Seite hat der Vorstand der Wohngenossenschaft Im Grünen das Architekturbüro Hanspeter Flubacher AG (Architekt Hp. Flubacher/Mitarbeiter J. Brechbühl) für die Planung und die Realisierung des Vorhabens beigezogen. In enger Zusammenarbeit mit diesen Fachleuten und unter ihrer Führung wurde das Konzept sehr straff «durchgezogen».

In grundsätzlicher Hinsicht liessen wir uns von der Überlegung leiten, dass mit solchen Erneuerungen nicht zugewartet werden soll, bis an einzelnen Orten Schäden auftreten, deren Behebung dann unkoordinierte «Feuerwehrübungen» nötig machen. Anderseits musste für spätere Reparaturen eine gute Zugänglichkeit gewährleistet sein, und schliesslich war dafür zu sorgen, dass die Mieter durch die baulichen Umtriebe nicht über Gebühr belastet würden. Wir wählten ein Apparate- und Installationssystem, das in ein Möbelprogramm integriert war; es ermöglichte den Einbau ausserhalb der bestehenden Leitungen, die nachher einfach stillgelegt wurden. Während dieses Möbelprogramm von der Struktur her fixiert war, konnten die Mieter unter drei Farben ihre individuelle Auswahl treffen. Wir glauben, dass sich diese (beschränkte) Wahlfreiheit im Sinn einer Mitbestimmung über die Ausgestaltung der eigenen Wohnung bewährt hat.

In den Badezimmern wurde alles demontiert, so dass praktisch ein Rohbauzustand vorhanden war, als die Aufbauarbeiten begannen: Neugrundierung der Wände, Rohinstallation der Ableitungen sowie der Kalt- und Warmwasserleitungen, Montage der Badewanne, Plattenarbeiten (auf ausdrücklichen Wunsch der Genossenschafter bis zur Decke), Apparate- und Möbelmontage. Einen wesentlichen Teil des organisatorischen Aufwandes stellten die «inneren Umgebungsarbeiten» dar, nämlich die Abdekkung der Treppenhäuser und der Wohnungsgänge zur Vermeidung späterer Reparaturen sowie während des ganzen Ablaufs die Orientierung der Mieter und die Gespräche mit jenen von ihnen, die diesem Umbau mit Unruhe entgegengesehen hatten.

Der Terminplan sah den Abschluss der Arbeiten auf den 7. September 1984 vor – und genau an diesem 7. September 1984 ist die letzte Fuge ausgekittet worden! Der Dank des diesen Bericht erstattenden Präsidenten gilt vorerst den Kolleginnen und Kollegen in Vorstand und Baukommission – unter ihnen insbesondere dem Vizepräsidenten F. Sommer –, ohne deren intensive Mitarbeit die Grundlage zur erfolgreichen Verwirklichung des ganzen Vorhabens nicht hätte gelegt werden können. Die praktische Erfahrung der Realisierung hat aber auch gezeigt, dass bautechnische Laien – was Funktionäre von Wohngenossenschaften ja meistens sind – auf eine minutiöse Planung und deren notfalls harte Durchsetzung angewiesen sind.

Unseren Genossenschaftern ist zugesichert worden, dass die Umbauarbeiten in ihrer Wohnung höchstens zwei Wochen dauern werden und dass die Nichtbenützbarkeit der Toilette einige Stunden nicht überschreiten werde – und beides hat gestimmt.

Dank und Anerkennung verdienen alle Beteiligten. Es konnte ein Werk geschaffen werden, das während der Entstehung und beim späteren Gebrauch trotz gelegentlicher Skepsis bei den Genossenschaftsfamilien einhelliges Lob gefunden hat.

Obwohl von der Kreditbewilligung durch die Generalversammlung bis zur Auftragserteilung für die Etappe 1984 ungefähr zwei Jahre vergangen waren und in der Zwischenzeit noch zusätzliche Aufwendungen beschlossen wurden, konnte per Saldo eine kleine Kostenunterschreitung erzielt werden. Dies ist vor allem auf die sorgfältig vorbereitete und dann konsequent durchgeführte Unternehmerkonkurrenz sowie auf eine äusserst strikt gehandhabte Kostenkontrolle durch das Architekturbüro zurückzuführen. Die Abrechnung zeitigte folgendes Ergebnis:

	Fr.	*Fr.*
Zur Verfügung der Bauherrschaft		1 419 000.–
zusätzlich beschlossener Aufwand:		
Ersatz der Badezimmerfenster		57 700.–
Stewi-Wäschehängen		2 600.–
Total zur Verfügung (ohne Finanzierungskosten)		1 479 300.–
Baukosten (inkl. Honorare)	1 412 300.–	
Finanzierungskosten	58 500.–	1 470 800.–
Minderaufwand		Fr. 8 500.–

Probleme der Finanzplanung

Die Finanzierung des Gesamtaufwandes für die Erneuerungsetappen 1983 und 1984 konnte reibungslos durch eine Erhöhung des Hypothekendarlehens der Basler Kantonalbank vorgenommen werden. Die hypothekarische Belastung liegt nach wie vor unter 60% und damit im 1. Rang. Hingegen waren umfassende Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Betriebsrechnung der Wohngenossenschaft Im Grünen vorzunehmen.

Ausgangspunkt war der Beschluss des Vorstandes, die neue Schuld innert 20 Jahren zu tilgen; eine kürzere Frist hätte die gegenwärtige Mietergeneration zu stark belastet, und eine längere hätte möglicherweise den späteren Freiraum für weitere Erneuerungsaktionen ungebührlich eingeengt. Damit war natürlich ein erheblicher zusätzlicher Finanzbedarf vorgezeichnet. Ferner war ein steigender Mittelbedarf als Folge einer mit 5% angenommenen Teuerung beim Unterhalt und von 2,5% bei den Verwaltungskosten zu berücksichtigen. Bei den Hypothekenzinsen wurde ein durchgehend gültiger Satz von 5,5% p.a. angenommen im Bewusstsein, dass gemäss unseren Statuten jede Veränderung nach unten und nach oben an die Mieter weitergegeben werden muss und kann.

Von diesen Prämissen ausgehend, haben wir aufgrund eines Gutachtens der Schweiz. Treuhandgesellschaft, Basel, jeweils einen *Finanzplan (Mittelflussrechnung)* und eine *Betriebsrechnungsprognose nach erfolgten Erneuerungsinvestitionen,* bezogen jeweils auf die kommenden 10 Jahre, erstellt. Der Ausdruck «jeweils» bedeutet, dass wir dies sowohl für den Antrag an die Generalversammlung 1982 wie auch nach Abschluss der Etappen 1983 und 1984 getan haben.

Diesem Bericht sind nur die beiden Tabellen nach der Etappe 1984 – also nach Abschluss der gesamten Erneuerung – beigefügt; die vorher erstellten je zwei Tabellen entsprechen dem genau gleichen Schema. Die Berechnungen für die Jahre 1985–1994 zeigen, dass anfänglich die Liquiditätsreserve schrumpft – was aber angesichts der bereits vorhandenen flüssigen Mittel für die Genossenschaft keine Probleme aufwirft – und dann ziemlich rasch wieder wächst. Diese Wellenbewegung, zuerst ins Minus und dann ins Plus, wurde bewusst in Kauf genommen, um die Mietzinserhöhungen weder zu hoch noch zu tief anzusetzen. Wie bereits erwähnt, wurde nach Abschluss der Etappe 1983 die Mietzins-Gesamteinnahme um 80000 Franken (Jahresbasis) erhöht, was einem durchschnittlichen Aufschlag von 67 Franken pro Wohnung und Monat entspricht. Nach Abschluss der Etappe 1984 wurde eine weitere Mietzinserhöhung um total 100000 Franken pro Jahr (anteilmässig für 1985 ab 1. April = 75000 Franken) vorgenommen, was die Mieter im Durchschnitt zusätzlich mit 84 Franken pro Monat belastet. Nach den früher durchgeführten Erhöhungen wird sich ab 1. April 1985 der Netto-Mietzins für die preisgünstigste Dreizimmerwohnung auf 528 Franken pro Monat belaufen; die Ansätze für etwas besser gelegene oder grössere Logis basieren auf dieser Grundlage. Die Generalversammlung hat diesen Mietzinserhöhungen zugestimmt.

Was ist kontrollierbare Berechnung, was ist Prognose, was ist Prophezeihung? Wenn sich schon die Experten darüber uneins sind, musste sich auch der Vorstand der Wohngenossenschaft Im Grünen an vertretbare Annahmen halten. Aus diesem Grund wurden die Berechnungen auf eine Periode von jeweils 10 Jahren beschränkt, obwohl die Amortisationsfrist für das neue Fremdgeld auf 20 Jahre angesetzt worden war. Ferner hat der Vorstand an den Grundlagen für die Berechnungen ab 1984 und ab 1985 bewusst keine Änderungen vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Auswirkungen beider Etappen nicht zusätzlich zu erschweren.

Es wird aber in Zukunft nötig sein, diese Grundlagen für die jeweils nächsten 10 Jahre laufend zu überprüfen und allenfalls zu korrigieren, was insbesondere für die Höhe des Hypothekenzinses und für die Teuerungsrate gilt, während andere Faktoren, etwa die Höhe der Abschreibung auf Immobilien, zwar ebenfalls zu überprüfen sind, aber kaum Änderungen erfahren dürften.

Entscheidend ist vor allem die regelmässige Weiterführung dieser Berechnungen, damit grösstmögliche Klarheit über die zu erwartende Entwicklung der Lasten (Zins auf der noch verbleibenden Hypothekenschuld, Unterhalt, Verwaltung, Steuern usw.) sowie der ausserordentlichen Einnahmen (z.B. Bankzinsen) gewonnen werden kann. Nach dem Hauptziel, der Erwirtschaftung eines ausreichenden Überschusses (Cash-flow), wird sich dann die Gestaltung der Mietzinse auszurichten haben, die schon von den Voraussetzungen her – es seien die seinerzeitige Subventionierung, die vergleichsweise kostengünstige Verwaltung und der Verzicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals als Beispiele genannt – stets tiefer liegen dürften als für Wohnungen ausserhalb des Kreises der Genossenschaften. Es wird dadurch auch weiterhin möglich sein, der Wohngenossenschaft Im Grünen eine gesunde wirtschaftliche Grundlage zu erhalten.

Betriebsrechnungen nach Erneuerungsinvestition 1984 von 1470700 Franken

(in 1000 Franken)	*1985*	*1986*	*1987*	*1988*	*1989*	*1990*	*1991*	*1992*	*1993*	*1994*
Aufwand										
Hypothekenzinsen 5½% a/5 810,0 (Stand 1.1.1985) bei Amortisation 120,0 p.a.	319,5	312,9	306,3	299,7	293,1	286,5	279,9	273,3	266,7	260,1
Unterhalt (+5% Teuerung p.a.)	103,9	109,1	114,5	120,2	126,2	132,5	139,1	146,1	153,4	161,1
Verwaltung (+2,5% Teuerung p.a.)	57,6	59,0	60,5	62,0	63,6	65,2	66,8	68,5	70,2	72,0
Steuern	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Abschreibungen (vgl. Finanzplan)	118,0	115,6	113,3	111,0	108,8	106,6	104,5	102,4	100,4	98,4
	614,0	611,6	609,6	607,9	606,7	605,8	605,3	605,3	605,7	606,6
Ertrag										
Mietzinse (Stand auf Jahresbasis 1984 = 567,2)*	642,2	667,2	667,2	667,2	667,2	667,2	667,2	667,2	667,2	667,2
Bankzinsen	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	647,2	672,2	672,2	672,2	672,2	672,2	672,2	672,2	672,2	672,2
Ausgewiesener Überschuss	33,2	60,6	62,6	64,3	65,5	66,4	66,9	66,9	66,5	65,6

* Mietzinserhöhungen ab 1.4.1985 um 100,0 pro Kalenderjahr, für das Jahr 1985 anteilmässig somit um 75,0.

Finanzplan (Mittelflussrechnung)

(in 1000 Franken)	*1985*	*1986*	*1987*	*1988*	*1989*	*1990*	*1991*	*1992*	*1993*	*1994*
Mittelverwendung										
Erneuerungsinvestition	1470,7	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Schuldentilgung	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
	1590,7	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
Mittelbeschaffung										
Ausgewiesener Überschuss	33,2	60,6	62,6	64,3	65,5	66,4	66,9	66,9	66,5	65,6
Abschreibungen Immobilien: Buchwert 1.1.1984 (ohne Land) 4 427,5; Investitionen 1984 1 470,7; 5 898,2 à 2%**	118,0	115,6	113,3	111,0	108,8	106,6	104,5	102,4	100,4	98,4
Abschreibungen Mobilien	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Erwirtschafteter Überschuss (Cash-flow)	153,2	178,2	177,9	177,3	176,3	175,0	173,4	171,3	168,9	166,0
Schuldenaufnahme	1310,0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1463,2	178,2	177,9	177,3	176,3	175,0	173,4	171,3	168,9	166,0
Liquiditätsreserve } an Reservefonds	– 127,5	58,2	57,9	57,3	56,3	55,0	53,4	51,3	48,9	46,0
kumuliert } an Reservefonds		– 69,3	– 11,4	45,9	102,2	157,2	210,6	261,9	310,8	356,8

** auf jeweils reduziertem Buchwert